

تقرير تقييم عدد (١٢) أصل عقاري لصالح صندوق مشاركة ريت

٠٤ أغسطس ٢٠٢٦م

صندوق
مشاركة
ريت



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحنُ لك سندٌ

We support you

مقدم إلى: شركة مشاركة المالية
(صندوق مشاركة ريت)

رقم الصفحة	العنوان	م
٤	الفصل الأول : مجمع العروبة بلازا	١
٣٤	الفصل الثاني: مستودعات البركة	٢
٥٩	الفصل الثالث: صالة عرض البازعي	٣
٨٠	الفصل الرابع: فندق جاردينو	٤
١٠٦	الفصل الخامس: برج فيردين	٥
١٣٤	الفصل السادس: مجمع الخرج بلازا	٦
١٦٤	الفصل السابع: مجمع الفيصلية بلازا	٧
١٩٥	الفصل الثامن: مجمع جزالا السكني	٨
٢٣٢	الفصل التاسع: شقق فندقية الظهران (راديسون بلو سابقا)	٩
٢٦٣	الفصل العاشر: مجمع سي شور السكني	١٠
٢٩٤	الفصل الحادي عشر: مجمع اللؤلؤة السكني	١١
٣٢٦	الفصل الثاني عشر: مجمع الجبيل التجاري	١٢
٣٥٩	الفصل الثالث عشر: نظرة على القطاع العقاري بمناطق المملكة	١٣

ملخص عقارات الصندوق

٣	العقار	مساحة الأرض (٢٣٥)	رابط الموقع	رأي القيمة (ريال)
عقارات مدينة الرياض				
١	مجمع العروبة بلازا	١٩,٢١٢.٢٢	الرابط	٣٤,٢٤٧,٠٠٠
٢	مستودعات البركة	٢٩,٩٥٥.٤٢	الرابط	٩٢,٠٨٢,٠٠٠
٣	صالة عرض البازعي	١,٠٠٠	الرابط	٨٢,٥٠٠,٠٠٠
٤	فندق جاردينو	٣,٤٩٥.٣٥	الرابط	١٠٢,٩٤٧,٠٠٠
٥	برج فيردين	٣,٢١٢	الرابط	٣٠٩,٣٨٨,٠٠٠
عقارات مدينة الخرج				
٦	مجمع الخرج بلازا	١٦,٠٩٥.٩٧	الرابط	٦٠,٩٠٤,٠٠٠
عقارات مدينة الدمام				
٧	مجمع الفيصلية بلازا	١٠,٧٦٩.٥	الرابط	١٦,٣١٠,٠٠٠
عقارات مدينة الخبر				
٨	مجمع جزالا السكني	٢٩,٤٨٦.٧٣	الرابط	١٤٣,٤٤٧,٠٠٠
٩	شقق فندقية الظهران (راديسون بلو سابقا)	٣,٧٩٨.٠٨	الرابط	٧٤,٧٩٩,٠٠٠
١٠	مجمع سي شور السكني	٣٨,١٠٣	الرابط	١١٥,٨٥٧,٠٠٠
١١	مجمع اللؤلؤة السكني	٢٢,٥٠٠	الرابط	٢٣٩,٧٣٧,٠٠٠
عقارات مدينة الجبيل				
١٢	مجمع الجبيل التجاري	٣٩,٧٥٠	الرابط	٤٨,٢٩٣,٠٠٠

إجمالي قيمة عقارات الصندوق	
١,٣٢٠,٥١١,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مليار وثلاثمائة وعشرون مليوناً وخمسمائة وأحد عشر ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

الفصل الأول

مجمع العروبة بلازا

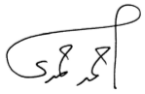
- ١.١ الملخص التنفيذي
- ١.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١.٦ حدود وأطوال العقار
- ١.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١.٨ صور العقار
- ١.٩ تحليل SWOT
- ١.١٠ أساليب التقييم
- ١.١١ التقييم
- ١.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١.١٤ صور المستندات
- ١.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ١.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة مالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
ضابط الاتصال المسئول	–	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	–	–
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع العروبة بلازا	نوع الملكية	حيازة إيجارية
رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/8AjHbMyDiMbGt7EW7			
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م	
تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٦/١٣ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية	الاستخدام الحالي	
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	فرضية القيمة الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٢٨٥٠١	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٤ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسباق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	- تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته. - تم طلب تزويدنا بالمصروفات التشغيلية السنوية للعقار محل التقييم، إلا أنه تم تزويدنا بالمصروفات التشغيلية للنصف الأول من عام ٢٠٢٦ فقط، والبالغة ٤٢٠,٣٠٦.٥١ ريال. وعليه، تم تقدير المصروفات التشغيلية السنوية بمضاعفة مصروفات النصف الأول من العام، لتبلغ نحو ٨٤٠,٦١٣.٠٢ ريال، وذلك للتوصل إلى قيمة تقديرية للمصروفات التشغيلية السنوية.	
	القيود على أعمال التحليل	-	
	القيود على أعمال المعاينة	تمت معاينة المعارض ذات المساحات الكبيرة من الداخل فقط ولم تتم معاينة باقي العقار من الداخل وتم افتراض أن مستوى النشاط من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وأنها خالية من أي عيوب إنشائية.	
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات عقد إيجار الأرض في التقرير دون إدراج نسخه منه في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صك الملكية. - رخصة البناء. - مستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم. - عقد إيجار الأرض. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	تم بناء رأي القيمة بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار والقيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض.	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول، وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام).	

١.١ الملخص التنفيذي

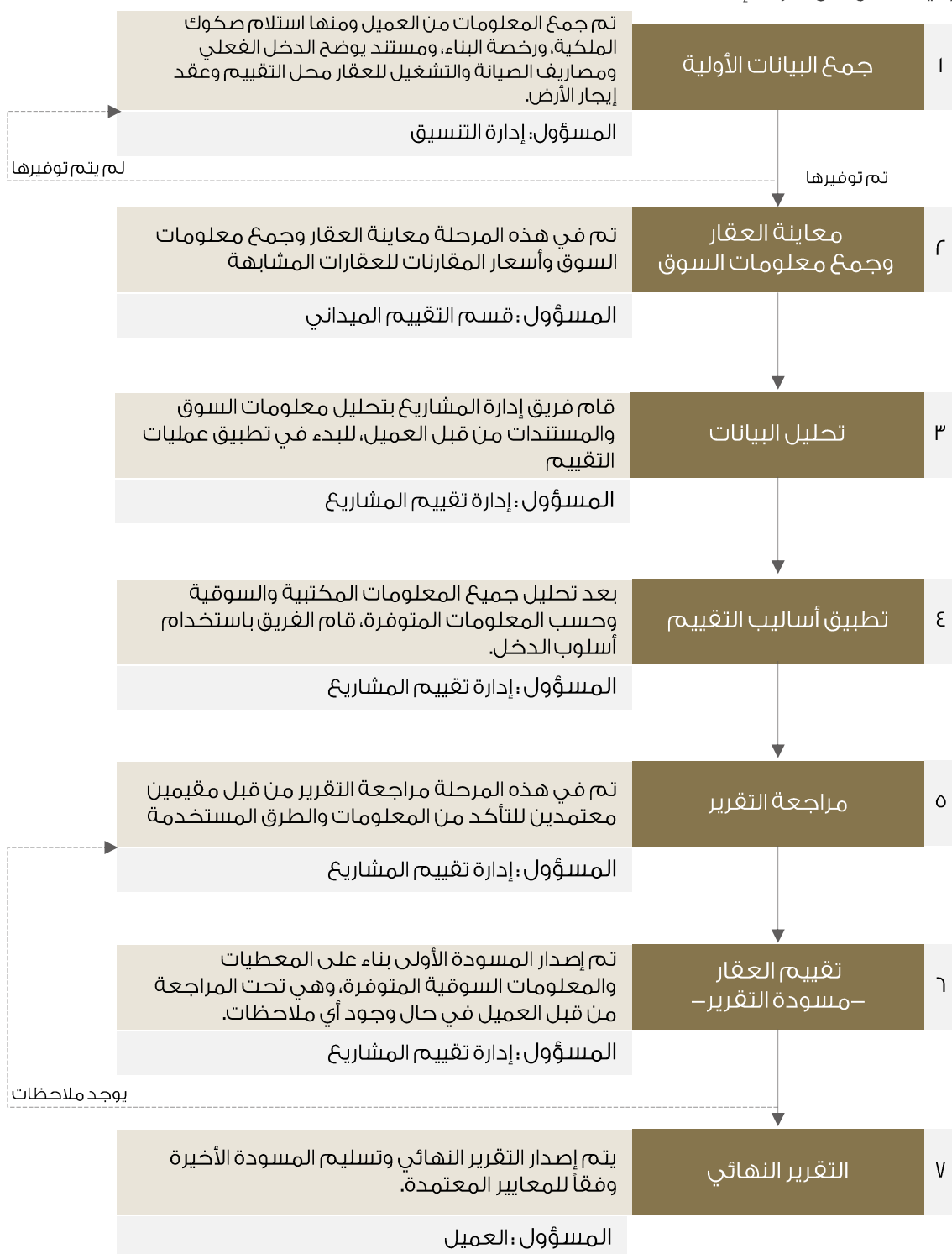
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٣٤,٢٤٧,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط أربعة وثلاثون مليوناً ومائتان وسبعة وأربعون ألف ٤	
العملة	٤	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. أحمد حمدي السحيمي		١٢٢٠٠٠٣٣٩٣	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494					

بيانات الشركة	
شركة إسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

١.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



١.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذه عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٠ كلم	مركز الملك عبد الله المالي	٣٥ كلم	مطار الملك خالد الدولي

١.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق العروبة. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق العروبة يليه حي الرائد، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار حي الهدا، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي أم الحمام الشرقي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك خالد يليه حي السفارات.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي أم الحمام الغربي في وسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية وشوارع تجارية كطريق الأمير تركي بن عبدالعزيز وطريق العروبة.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها طريق العروبة الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	مؤسسة الملك خالد الخيرية
رقم الصك	٤١١٣٠٦٢٤٧٥	تاريخ الصك	١٤٣٦/٠٨/٢٧ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٦/٣١٦٤	تاريخ الرخصة	١٤٣٦/٠٨/٢٠ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	أم الحمام الغربي	الشارع	طريق العروبة
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	—
نوع العقار	مجمع تجاري	الملاحظات	—
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٠٢٥٥٣٨٤٢١٨٤١٦ ° ٤٦.٦٥١٦٧٤٦٢٠٦٦٥٣٥ °		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/9CLvMjy9tMrEfVDf9		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٢٥ ١٩,٢١٢.٢٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	— ٢٢٥	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

١.٦ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)				
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	-	-	-	-
جنوبي	-	-	-	-
شرقي	-	-	-	-
غربي	-	-	-	-

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٢٥ ١١,٠٥٧ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	دور أرضي + ميزانين
	عمر المبنى	٩ سنوات تقريباً
	نوع التكييف	مركزي
	التشطيب	جيد جداً
	الخدمات المتوفرة	مواقف سيارات
نظام البناء لمنطقة العقار	مصاعد	-
	الاستخدام	تجاري
	نسبة البناء	-
	معامل البناء	-
	عدد الادوار	-
ملاحظات		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

١.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٨ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/١٣ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية





تحليل SWOT	
نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بإطلالته على طريق العروبة.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
الفرص	• مشروع الرياض الخضراء: واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان: هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويدفعهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	• توفر البدائل بمنطقة العقار قيد التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	
أسلوب السوق	"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.
أسلوب الدخل	"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.
أسلوب التكلفة	"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مرتبطة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.
طريقة القيمة المتبقية	"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع. وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- التوقعات المالية المستقبلية للعقار: بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري: حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار: بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- المؤشرات السوقية والاقتصادية: التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

١.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا بدخل العقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:

- إجمالي المساحة القابلة للتأجير: ١١,٠٨١.٦٩ م^٢
- المساحة المؤجرة: ١٠,٦٤٢.٨٧ م^٢
- نسبة الاشغال لكامل وحدات العقار: ٩٦%
- الدخل الفعلي للعقار: ٢٨٩,٠٨٣,٠٨٣ ريال / سنة.
- تم تزويدنا بقيمة المصروفات التشغيلية الفعلية للنصف الأول من عام ٢٠٢٦ فقط، والبالغة ٤٢٠,٣٠٦.٥١ ريال، دون تزويدنا بإجمالي المصروفات التشغيلية السنوية. وعليه، تم تقدير المصروفات السنوية على أساس مضاعفة مصروفات النصف الأول من العام، لتبلغ نحو ٨٤٠,٦١٣.٠٢ ريال.

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١١.١.١ تفاصيل عقد إيجار الأرض:

تم تزويدنا بملحق عقد إيجار الأرض وتفاصيله كالتالي:

❑ مالك الأرض: شركة بيوت الهدا للتطوير العقاري

❑ المستأجر: شركة مشاركة المالية

❑ تفاصيل الدفعات الإيجارية كالتالي:

رقم	تاريخ الاستحقاق	قيمة الإيجار السنوي (ريال)
١	٢٠١٦/١١/١٥	٥,٧٠٠,٠٠٠
٢	٢٠١٧/١١/١٥	٥,٧٠٠,٠٠٠
٣	٢٠١٨/١١/١٥	٥,٧٠٠,٠٠٠
٤	٢٠١٩/١١/١٥	٥,٧٠٠,٠٠٠
٥	٢٠٢٠/١١/١٥	٦,٢٧٠,٠٠٠
٦	٢٠٢١/١١/١٥	٦,٢٧٠,٠٠٠
٧	٢٠٢٢/١١/١٥	٦,٢٧٠,٠٠٠
٨	٢٠٢٣/١١/١٥	٦,٢٧٠,٠٠٠
٩	٢٠٢٤/١١/١٥	٦,٨٩٧,٠٠٠
١٠	٢٠٢٥/١١/١٥	٦,٨٩٧,٠٠٠
١١	٢٠٢٦/١١/١٥	٦,٨٩٧,٠٠٠
١٢	٢٠٢٧/١١/١٥	٦,٨٩٧,٠٠٠
١٣	٢٠٢٨/١١/١٥	٧,٥٨٦,٧٠٠
١٤	٢٠٢٩/١١/١٥	٧,٥٨٦,٧٠٠
١٥	٢٠٣٠/١١/١٥	٧,٥٨٦,٧٠٠
١٦	٢٠٣١/١١/١٥	٧,٥٨٦,٧٠٠
١٧	٢٠٣٢/١١/١٥	٨,٣٤٥,٣٧٠
١٨	٢٠٣٣/١١/١٥	٨,٣٤٥,٣٧٠
١٩	٢٠٣٤/١١/١٥	٨,٣٤٥,٣٧٠
٢٠	٢٠٣٥/١١/١٥	٨,٣٤٥,٣٧٠

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- معرض بمساحة كبيرة بمساحة تأجيرية: ٨,٥٩٢.٢٦ م^٢.
- معارض مساحات صغيرة بمساحة تأجيرية تبلغ ٢,٣٢٩.٤٣ م^٢.
- مبنى درايف ثرو بمساحة تأجيرية ١٦٠ م^٢.

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:

- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.

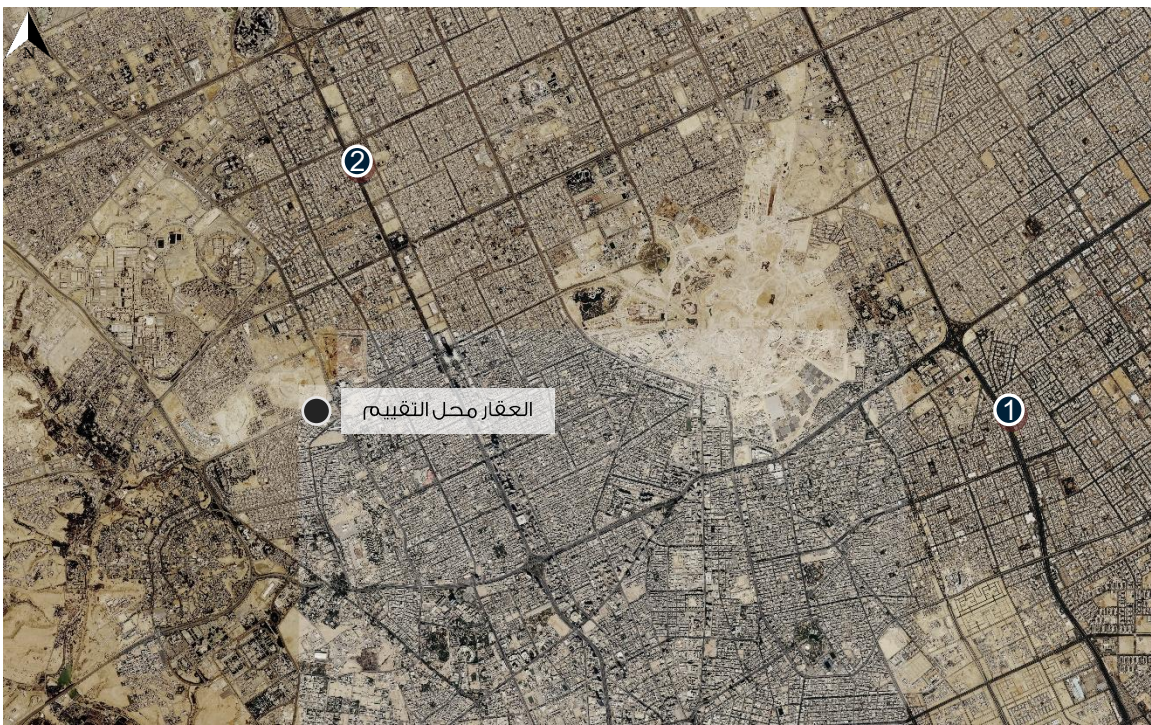
١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض مساحات كبيرة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة – معارض بمساحات كبيرة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٥٦,٦٩٩	٨٢١ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٥٨,٣٦٦.١٩	٩٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة معارض مساحات كبيرة

المقارن الأول		المقارن الثاني		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١٢/٢٤ م		٢٠٢٥/٢/٢٨ م		–	تاريخ العملية
٨٢١ رس / م		٩٠٠ رس / م		–	القيمة التأجيرية للعقار
صفحة	%٠.٠	صفحة	%٠.٠	–	نوع العملية
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	–	ظروف السوق
معرض	%٠.٠	معرض	%٠.٠	معرض	نوع العقار
٠.٠٠		٠.٠٠			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٨٢١ رس / م		٩٠٠ رس / م			القيمة التأجيرية بعد التسوية
سهل	%٥.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد	%٥.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	الموقع
متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	توافر مواقف سيارات
حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	حيوية منطقة العقار
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	القرب من مناطق الجذب
٦,١٩٩.٠٠	%٤.٤	٨,٣٦٦.١٩	%٠.٠	٨,٥٩٢.٢٦	المساحة (م ^٢)
٢٠٧١ رس / م	%٨.٦	٢٠٠٠ رس / م	%٠.٠	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٨٩٢ رس / م		٩٠٠ رس / م		–	القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٢٠		%٨٠		–	نسب الترجيح
٩٠٠ رس		٩٠٠ رس		–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

٨,٥٩٢.٢٦	إجمالي المساحة التأجيرية (م ^٢)
٩٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م ^٢)
٧,٧٣٣,٠٣٤	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

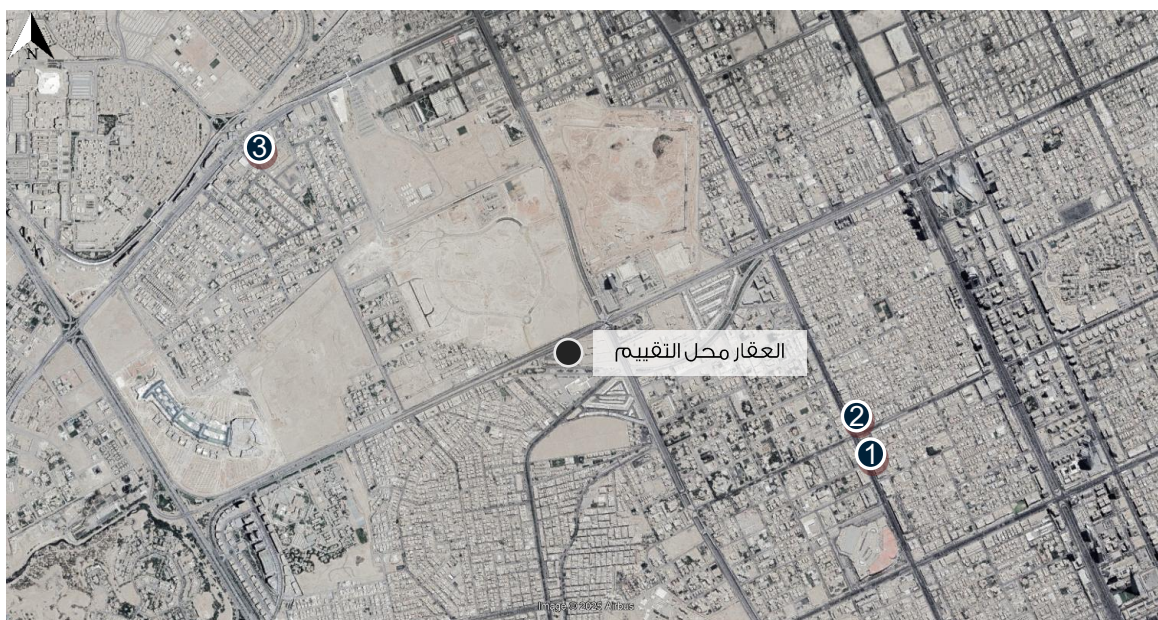
١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض مساحات صغيرة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة – معارض بمساحات صغيرة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢١٠ م ^٢	٢,٢٩٧ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٠٤ م ^٢	٢,٢٥٤ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٧٠ م ^٢	٢,١٤٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١.١.٢ الإيجار السوقى

١.١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة معارض مساحات صغيرة

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٥/١٢/٢٩ م		٢٠٢٥/١٢/٣١ م		٢٠٢٥/١٢/١٥ م	
القيمة التأجيرىة للعقار	–	٢٠٢٩٧ /رس/ م		٢٠٢٥٤ /رس/ م		٢٠١٤٣ /رس/ م	
نوع العملية	–	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠
ظروف السوق	–	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
نوع العقار	معرض	معرض	%٠.٠	معرض	%٠.٠	معرض	%٠.٠
قيمة التسوية بعد ضبط الظروف		...		...		...	
القيمة التأجيرىة بعد التسوية		٢٠٢٩٧ /رس/ م		٢٠٢٥٤ /رس/ م		٢٠١٤٣ /رس/ م	
سهولة الوصول	سهل جداً	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠
الموقع	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	ممتاز	%٥٠.٠	ممتاز	%٥٠.٠
توافر مواقف سيارات	متوفر	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠
حيوية منطقة العقار	حيوية	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠
مستوى التشطيب	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
القرب من مناطق الجذب	قريب	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠
المساحة (م²)	١٠٩	١٠٠	%٠.٣–	٢٠٤	%٦.٤	٢٧٠	%٦.٨
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٢٠٠٦ /رس/ م	%٠.٣–	٢٠٨١ /رس/ م	%٣.٦–	٢٠٦٩ /رس/ م	%٣.٢–
القيمة التأجيرىة بعد التسوية	–	٢٠٢٩١ /رس/ م		٢٠١٧٣ /رس/ م		٢٠١٧٤ /رس/ م	
نسب الترجيح	–	%٢٥		%٣٥		%٤٠	
قيمة المتوسط الموزون	–			٢,١٦٠ رس			

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

٢,٣٢٩.٤٣	إجمالي المساحة التأجيرىة (م²)
٢,١٦٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م²)
٥,٠٣١,٥٦٨.٨٠	إجمالي القيمة التأجيرىة (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرىة حسب البيانات المرسلّة من قبل العميل.

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معرض درايڤ ثرو)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة – معرض درايڤ ثرو				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٥ ٥٣.٢٥ م ^٢	٣,٠٢٢ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٥ ٥٠ م ^٢	٣,٩٦٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٥ ٤٥ م ^٢	٣,٠٤١ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١.١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١.١.٢ الإيجار السوقي

١.١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة معرض دراياف ثرو

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٥/١١/٢٧ م		٢٠٢٥/١١/٢٧ م		٢٠٢٥/١١/٢٧ م	
قيمة المتر التأجيري	–	٣,٢٢٢ ر/س		٣,٩٦٨ ر/س		٣,٠٤١ ر/س	
نوع العملية	–	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠
ظروف السوق	–	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
نوع العقار	معارض	معارض	%٠.٠	معارض	%٠.٠	معارض	%٠.٠
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٠.٠٠		٠.٠٠		٠.٠٠	
قيمة المتر بعد التسوية		٣,٢٢٢ ر/س		٣,٩٦٨ ر/س		٣,٠٤١ ر/س	
سهولة الوصول	سهل جداً	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠
الموقع	جيد جداً	جيد	%٥٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
مستوى التشطيب	ممتاز	جيد جداً	%٥٠.٠	جيد جداً	%٥٠.٠	جيد جداً	%٥٠.٠
القرب و البعد من مناطق الجذب	قريب	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٣٠٢ ر/س	%٤٠.٠	١٩٨ ر/س	%٥٠.٠	١٥٢ ر/س	%٥٠.٠
قيمة المتر بعد التسوية	–	٣,٢٢٤ ر/س		٤,١٦٦ ر/س		٣,١٩٣ ر/س	
نسب الترجيح	–	%٤٠		%٢٥		%٣٥	
قيمة المتوسط الموزون	–					٣,٤٩٠ ر/س	

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

١٦٠	إجمالي المساحة التأجيرية (م٢)
٣,٤٩٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م٢)
٥٥٨,٤٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٧,٧٣٣,٠٣٤	القيمة التأجيرية لمعرض بمساحة كبيرة (ريال / سنة)
٥,٠٣١,٥٦٨.٨٠	القيمة التأجيرية للمعارض مساحات صغيرة (ريال / سنة)
٥٥٨,٤٠٠	القيمة التأجيرية للمعرض درايف ثرو (ريال / سنة)
١٣,٣٢٣,٠٠٢.٨٠	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(٦٦٦,١٥٠.١٤)	نسبة الشواغر ٥% (ريال)
١٢,٦٥٦,٨٥٢.٦٦	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(١,٢٦٥,٦٨٥.٢٧)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
١١,٣٩١,١٦٧.٣٩	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

١.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية (ريال)	بيانات السوق (ريال)	الفرق ريال %
الدخل الفعلي للعقار	١٣,٠٨٣,٢٨٩.٠٨	١٢,٦٥٦,٨٥٢.٦٦	٤٢٦,٤٣٦.٤٢ ٣.٢٦%
مصاريف الصيانة والتشغيل	٨٤٠,٦١٣.٠٢	١,٢٦٥,٦٨٥.٢٧	(٤٢٥,٠٧٢.٢٥) -٥٠.٥٧%
صافي دخل العقار (ريال)	١٢,٢٤٢,٦٧٦.٠٦	١١,٣٩١,١٦٧.٣٩	٨٥١,٥٠٨.٦٧ ٦.٩٦%
النتيجة	□ وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص الدخل الفعلي للعقار. وعليه، تم الاعتماد على الدخل الفعلي كمدخل أساسي في عملية التقييم خلال فترة التدفقات النقدية للفترة المتبقية من عقد الإيجار، وذلك لكل وحدة من الوحدات المكونة للعقار.		
	□ بخصوص المعرض المؤجر لبندته سيتم الاعتماد على الدخل الفعلي له والذي يبلغ ٩,١٢٥,٧٧٢ ريال طول فترة التدفقات النقدية، مع افتراض زيادة سنوية تقدر بـ ٥% كل خمس سنوات.		
	□ بخصوص المعارض بمساحات صغيرة ومعرض درايف ثرو سيتم الاعتماد على الدخل الفعلي لها بأول خمس سنوات بالتدفقات النقدية ومن ثم سيتم الاعتماد على الإيجار السوقى مع افتراض نسبة زيادة سنوية تقدر بـ ٥% كل ٣ سنوات.		
	□ وفيما يخص المصروفات التشغيلية للعقار، فقد لوحظ وجود اختلاف بينها وبين مستويات المصروفات التشغيلية السائدة في السوق. وبناءً على ذلك، تم اعتماد المصروفات التشغيلية الفعلية للعقار خلال السنة الأولى من التدفقات النقدية، ثم الاعتماد اعتباراً من السنة الثانية على المصروفات التشغيلية السوقية، والمقدرة بنسبة ١٠% من الدخل الفعلي للعقار.		

١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١.١١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم الاعتماد على مصاريف الصيانة والتشغيل للسنة الأولى وفق البيانات التي تم تزويدنا بها من قبل العميل، على أن يتم بعد ذلك اعتماد المصاريف التشغيلية بما يتوافق مع المستويات السائدة في السوق.

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات وخمس أشهر تقريباً
معامل الخصم	١٠.١%

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠.١% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (١.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم،

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار محل التقييم	١.٩%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٠.١%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٣٤,٢٤٧,٢١١ ريال
--	-----------------

١.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
رأي المقيم	٣٤,٢٤٧,٠٠٠
رأي المقيم (كتابة)	فقط أربعة وثلاثون مليوناً ومائتان وسبعة وأربعون ألف ريال
العملة	ريال

تم اعتماد أسلوب الدخل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة في بناء رأي القيمة، ويُعد هذا الأسلوب الأنسب لطبيعة العقار محل التقييم كونه مبنى تجارياً مَقاماً على أرض مؤجرة ويحقق تدفقات نقدية تشغيلية. وعليه، تم تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مع الأخذ في الاعتبار الإيرادات التشغيلية والمصاريف المرتبطة بالتشغيل والصيانة، إضافة إلى التزامات إيجار الأرض.

١.١٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٢١٠١٣٠٢٢١٧٥
التاريخ: ٢٧ / ٨ / ١٤٣٦ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي ام الحمام الغربي بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق عرض ٦٠ م	بطول: (١٨٨,٤٤) مائة وثمانية وثمانون متر و أربعة و أربعون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٦٠ م	بطول: (٢٠٦,٦٥) مئتين و ستة متر و خمسة و ستون سنتيمتر
شرقاً: جار	بطول: (١٤١,٣٦) مائة و واحد و أربعون متر و ستة و ثلاثون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ١٥ م	بطول: (٧٠,٥) منكمسر سبعون متر و خمسون سنتيمتر

ومساحتها: (١٩,٢١٢,٢٢) تسعة عشر ألفاً و مئتين و إثني عشر متر مربعاً و إثني عشر و عشرون سنتيمتراً مربعاً فقط

والمستند في أفرانها على الصك الصادر من المحكمة العامة بالرياض برقم ٤٤ / ٢ و جلد ١١ في ١٧ / ٢ / ١٣٨٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها بالهيئة ل: مؤسسة الملك خالد الخيرية بموجب سجل الجمعيات الخيرية رقم ٢٩٩ / ١ في ١٦ / ١٢ / ١٤٢١ هـ

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٨ / ١٤٣٦ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عمر بن صالح بن حمد المضحي

الختم الرسمي لعدل
وزارة العدل الأولى بالرياض
كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بمكتب رقم (١٣)

[illegible]

١.١٥ تحليل التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية	الاجمالي	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩	١٠	١١
الدخل الفعلي لمعرض هايبر بنده	٩٧,٩٢٤,٨٤٩,٩٤	٣,٤٥٠,٢٩٢	٩,١٢٥,٧٧٢	٩,١٢٥,٧٧٢	٩,١٢٥,٧٧٢	٩,١٢٥,٧٧٢	٩,٥٨٢,٠١١	٩,٥٨٢,٠١١	٩,٥٨٢,٠١١	٩,٥٨٢,٠١١	٩,٥٨٢,٠١١	١٠,٠١٦,١٦٤
نسبة الإشغال للمحلات والدرايف ثرو	—	٨٢,٣٧%	٨٢,٣٧%	٨٢,٣٧%	٨٥,٠٠%	٩٠,٠٠%	٩٠,٠٠%	٩٠,٠٠%	٩٠,٠٠%	٩٠,٠٠%	٩٠,٠٠%	٩٠,٠٠%
دخل المحلات والدرايف ثرو	٥,٠٩٢,٥١٧,٣١	١,٤٩٦,٦٧٢	٣,٩٥٧,٥١٧	٤,٠٨٣,٧٤٤	٤,٠٨٣,٧٤٤	٤,٠٨٣,٧٤٤	٤,٠٨٣,٧٤٤	٤,٠٨٣,٧٤٤	٤,٠٨٣,٧٤٤	٤,٠٨٣,٧٤٤	٤,٠٨٣,٧٤٤	٤,٠٨٣,٧٤٤
الدخل الفعلي للعقار	١٤,٨١٧,٢٦٧	٤,٩٤٦,٥٥٩	١٣,٠٨٣,٢٨٩	١٣,٠٨٣,٢٨٩	١٣,٠٨٣,٢٨٩	١٣,٠٨٣,٢٨٩	١٣,٠٨٣,٢٨٩	١٣,٠٨٣,٢٨٩	١٣,٠٨٣,٢٨٩	١٣,٠٨٣,٢٨٩	١٣,٠٨٣,٢٨٩	١٣,٠٨٣,٢٨٩
الصيانة والتشغيل — ١٠,٠٠%	(١,٤٦٧,١٨٦)	(٣١٧,٨٢٠,٨١)	(٨٤,٦١٣,٠٢)	(١,٣٢,٩٥٢)	(١,٣٢,٩٥٢)	(١,٣٢,٩٥٢)	(١,٣٢,٩٥٢)	(١,٣٢,٩٥٢)	(١,٣٢,٩٥٢)	(١,٣٢,٩٥٢)	(١,٣٢,٩٥٢)	(١,٣٢,٩٥٢)
صافي دخل العقار	١٣,٣٥٠,١٨١	٤,٦٢٨,٧٣٨	١٢,٢٦٦,٤٦٦	١١,٧٦٠,٣٣٦	١١,٧٦٠,٣٣٦	١١,٧٦٠,٣٣٦	١١,٧٦٠,٣٣٦	١١,٧٦٠,٣٣٦	١١,٧٦٠,٣٣٦	١١,٧٦٠,٣٣٦	١١,٧٦٠,٣٣٦	١١,٧٦٠,٣٣٦
إيجار الأرض	(٨,٥٧٨,٢٨٢)	(٢,٦٠٧,٦٣٣)	(٦,٨٩٧,٠٠٠)	(٧,٥٨٦,٧٠٠)	(٧,٥٨٦,٧٠٠)	(٧,٥٨٦,٧٠٠)	(٧,٥٨٦,٧٠٠)	(٧,٥٨٦,٧٠٠)	(٧,٥٨٦,٧٠٠)	(٧,٥٨٦,٧٠٠)	(٧,٥٨٦,٧٠٠)	(٧,٥٨٦,٧٠٠)
تاريخ التدفق الفعلي	—	٢٠٢٠/٦/١٣	٢٠٢٠/٦/١٥	٢٠٢٠/٦/١٥	٢٠٢٠/٦/١٥	٢٠٢٠/٦/١٥	٢٠٢٠/٦/١٥	٢٠٢٠/٦/١٥	٢٠٢٠/٦/١٥	٢٠٢٠/٦/١٥	٢٠٢٠/٦/١٥	٢٠٢٠/٦/١٥
صافي التدفقات النقدية	٥,٢٧٦,٩٠٠	٢,٠٢٠,١٠٥	٥,٣٦٩,٤٦٦	٤,١٧٣,٦٣٦	٤,١٧٣,٦٣٦	٤,١٧٣,٦٣٦	٤,١٧٣,٦٣٦	٤,١٧٣,٦٣٦	٤,١٧٣,٦٣٦	٤,١٧٣,٦٣٦	٤,١٧٣,٦٣٦	٤,١٧٣,٦٣٦
معادل الخصم	—	١,٠٠٠	٠,٩٦٤	٠,٩٦٤	٠,٩٦٤	٠,٩٦٤	٠,٩٦٤	٠,٩٦٤	٠,٩٦٤	٠,٩٦٤	٠,٩٦٤	٠,٩٦٤
صافي التدفقات الحالية	٣,٤٦٧,٢١١	٢,٠١٩,١٠٥	٥,٤٠٤,٥٠٢	٣,٢٠٩,٦٧٢	٣,٢٠٩,٦٧٢	٣,٢٠٩,٦٧٢	٣,٢٠٩,٦٧٢	٣,٢٠٩,٦٧٢	٣,٢٠٩,٦٧٢	٣,٢٠٩,٦٧٢	٣,٢٠٩,٦٧٢	٣,٢٠٩,٦٧٢
KPI's	الاجمالي											
القيمة الحالية	٣,٤٦٧,٢١١ ريال											
إجمالي قيمة العقار	٣,٤٦٧,٢١١ ريال											

تمثل نسبة الإشغال الواردة في التدفقات النقدية أعلاه، والبالغة ٨٢,٣٧%، نسبة الإشغال الفعلية للمحلات الصغيرة ومعرض الدرايف ثرو بعد استبعاد مساحة الهايبر ماركت، في حين تبلغ نسبة الإشغال الفعلية للعقار ككل، شاملة مساحة الهايبر ماركت، نحو ٩٦% بتاريخ التقييم.

١.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الثاني

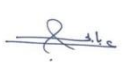
مستودعات البركة

- ٢.١ الملخص التنفيذي
- ٢.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٢.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٢.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٢.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٢.٦ حدود وأطوال العقار
- ٢.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٢.٨ صور العقار
- ٢.٩ تحليل SWOT
- ٢.١٠ أساليب التقييم
- ٢.١١ التقييم
- ٢.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٢.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٢.١٤ صور المستندات
- ٢.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ٢.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة مالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
ضابط الاتصال المسئول	–	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	–	–
الأصل محل التقييم	الاسم	مستودعات البركة	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/tYEQ7q8ZQJR1bJFg8		
الغرض من التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
تاريخ المعاينة	تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة
أساس القيمة	القيمة السوقية	تاريخ التقييم	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	الاستخدام الحالي
الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٢٨٥٠٢	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	الاستخدام الحالي
تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٤ م	نوع التقرير	سردى تفصيلي	الاستخدام الحالي
استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	نسخة التقرير	نسخة التقرير	النسخة النهائية	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسباق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.
تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.			

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على المعاينة	-
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات عقد الإيجار في التقرير دون إدراج نسخه منه في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صك الملكية. - رخصة ترميم. - عقد الإيجار. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.	
	الافتراضات	- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	لا يوجد (بإستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)
	التطبيقات في هذا التقرير	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.

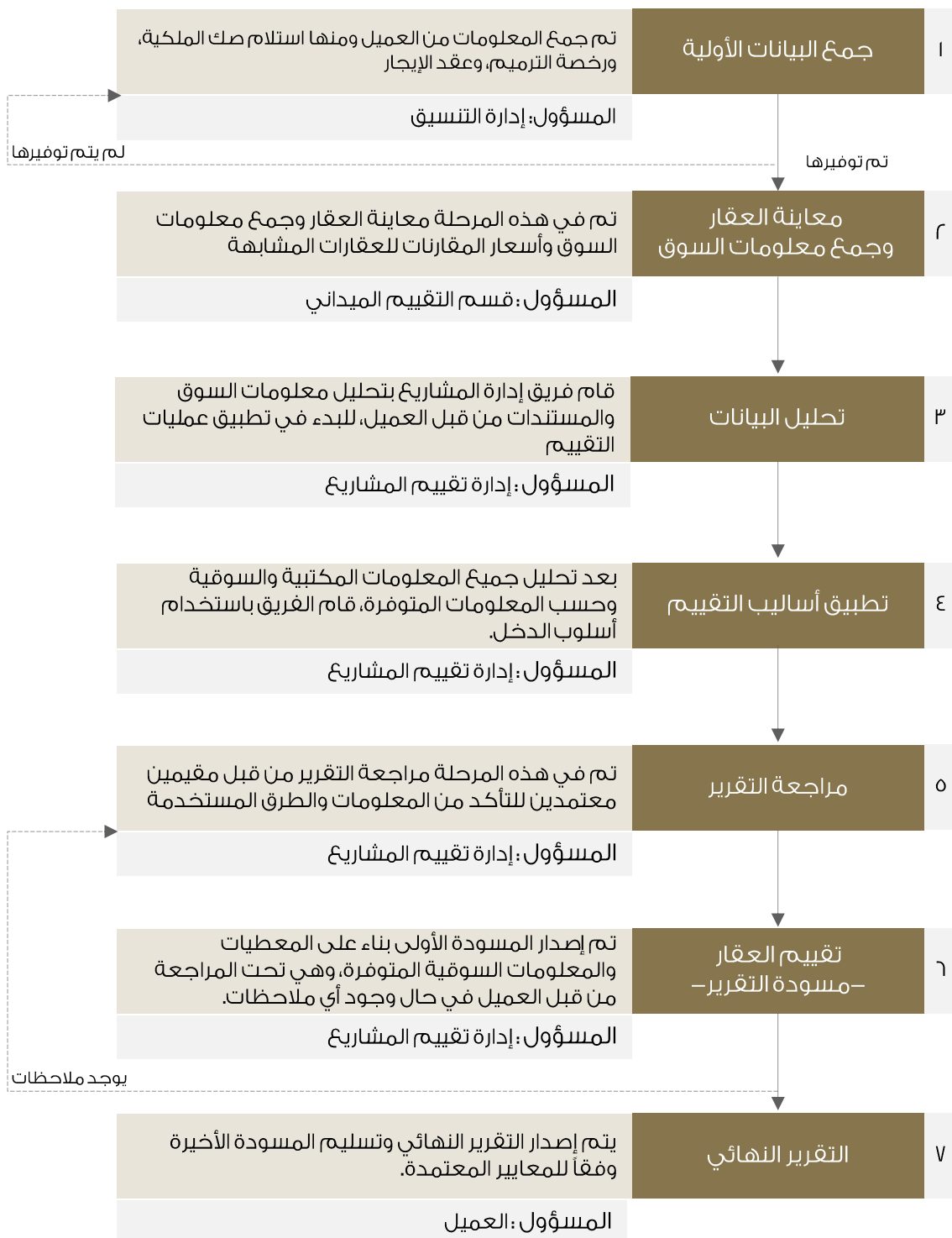
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٩٢,٠٨٢,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط اثنان وتسعون مليوناً واثنان وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

٢.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



٢.٣ | نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر، وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية.

تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
ميناء الرياض الجاف	١٦.٧ كلم	المتحف الوطني	١٩.٦ كلم
منتزه الملك عبدالله	١٧.٣ كلم	قصر المربع التاريخي	١٩.٧ كلم

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الثاني والطريق الدائري الشرقي. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الصفا يليه حي السلي، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي المشاعل، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية الطريق الدائري الثاني، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الأمير محمد بن عبد الرحمن بن عبدالعزيز يليه حي الدفاع.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي المشاعل في جنوب مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كالطريق الدائري الثاني والطريق الدائري الشرقي.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها طريق الأمير محمد بن عبد الرحمن بن عبدالعزيز الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٢.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٨١٤٠٠٦٠٣٠٥٢	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٨/٢٧ هـ
رقم رخصة الترميم	٣٣٤	تاريخ رخصة الترميم	١٤٤٤/٠٢/١٦ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	المشاعل	الشارع	شارع الكوثر
رقم القطعة	١/٢/٤٥	رقم المخطط	٣/٤/٤٥
	١/٤/٤٥		٣/٢/٤٥
نوع العقار	مستودعات	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٤٦.٦١٨٢٥٠° شمال ٤٦.٨٥٧٩٧٢° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/tYEQ7q8ZQJR1bJFg8		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٩,٩٥٥.٤٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	—	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

٢.٦ | حدود وأطوال العقار

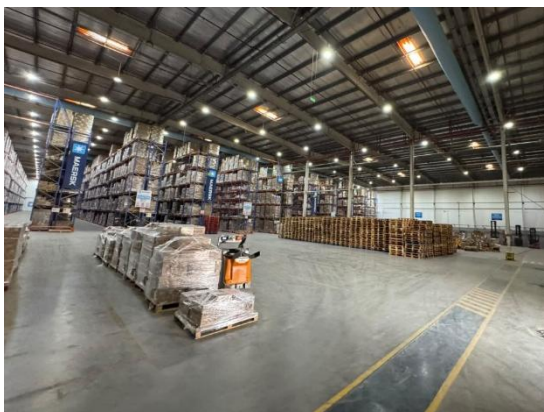
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب ملكية)				
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	٩٩.٨٧	شارع محمد بن عبد الله البرقي	تجاري	٣٠
جنوبي	٩٩.٨٥	شارع الكوثر	تجاري	٣٦
شرقي	٢٩٩.٩٥	جار	—	—
غربي	٢٩٩.٩٨	جار	—	—

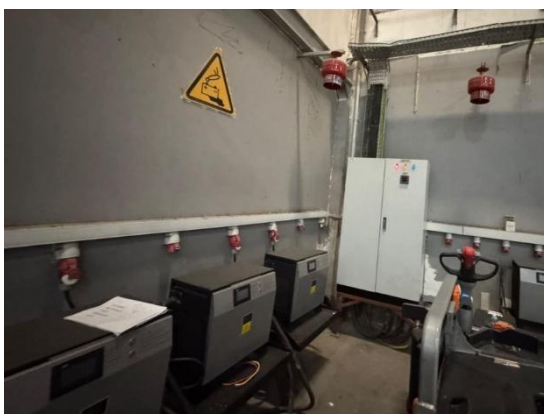
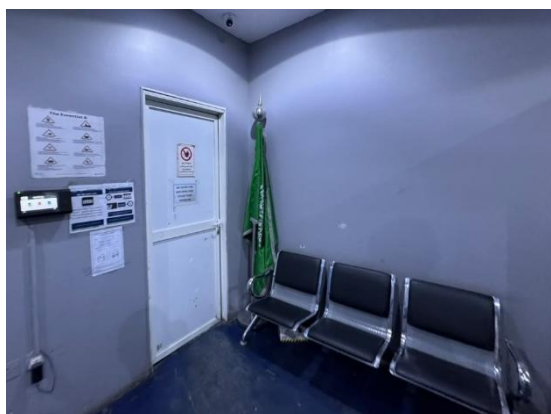
بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٧,٦٠٥ م ^٢ (حسب المصورات الجوية "جوجل إيرث")
	مساحة القبو	—
	عدد الأدوار	١
	عمر المبنى	١١ سنة
	عدد المباني	٦ مستودعات (حسب عقد الإيجار)
	نوع التكييف	—
	التشطيب	جيد
	الخدمات المتوفرة	—
	مصاعد	—
	الاستخدام	مستودعات
نظام البناء حسب البوابة المكانية لمدينة الرياض	نسبة البناء	—
	معامل البناء	—
	عدد الادوار	—
	ملاحظات	— يوجد اختلاف بين مساحة المباني حسب رخصة الترميم وحسب المصورات الجوية "جوجل إيرث"، وتم اعتماد مسطحات المباني حسب المصورات الجوية "جوجل إيرث".

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٢.٧ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٨ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/١٤ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية





تحليل SWOT	
نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الأمير محمد بن عبدالرحمن بن عبدالعزيز.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
الفرص	• مشروع الرياض الخضراء: واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان: هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت"، على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- التوقعات المالية المستقبلية للعقار: بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري: حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار: بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- المؤشرات السوقية والاقتصادية: التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٢.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا بعقد الإيجار للعقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:

- اسم المؤجر: شركة حفظ المشاركة العقارية.
- اسم المستأجر: شركة ميرسك العربية للخدمات اللوجستية.
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٢ / ٠٨ / ٠١ م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٢٧ / ٠٧ / ٣١ م.
- دخل العقار محل التقييم: ٦,٩٠٠,٠٠٠ ريال/سنة.

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- مستودعات
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقية المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقية المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقية لجميع مكونات العقار.

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٢.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (مستودعات)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	م٢ ٣٧,٨٨٨	٣٦٧ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٦	م٢ ١٢,٧٣٨	٤٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	م٢ ١٤,٤٨٨	٢١٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٢.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة المستودعات

المقارن الثالث		المقارن الثالث		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١٢/٣١		٢٠٢٦/١١/١٢		٢٠٢٥/١٢/٣١		–	تاريخ العملية
٢١٣ رس / رس		٤٠٠ رس / رس		٣٦٧ رس / رس		–	القيمة التأجيرىة للعقار
صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	–	نوع العملية
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	–	ظروف السوق
مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠	مستودعات	%٠.٠	مستودعات	نوع العقار
...		...		...			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢١٣ رس / رس		٤٠٠ رس / رس		٣٦٧ رس / رس			القيمة التأجيرىة بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
ممتاز	%٠.٠	ممتاز	%٠.٠	ممتاز	%٠.٠	ممتاز	مستوى التشطيب
متوفرة بكثرة	%٠.٠	متوفرة بكثرة	%٠.٠	متوفرة بكثرة	%٠.٠	متوفرة بكثرة	توافر مساحات تخزينية
٣ سنوات	%٤.٠–	١٦ سنة	%٢.٥	٣ سنوات	%٤.٠–	١١ سنة	عمر العقار (سنة)
١٤,٤٨٨.٠٠	%٢.٧–	١٢,٧٣٨.٠٠	%٣.٤–	٣٧,٨٨٨.٠٠	%٠.٧	٢٩,٩٥٥.٤٢	المساحة (م)
١٤ رس / رس	%٦.٧–	١٠ رس / رس	%٠.٩–	١٢ رس / رس	%٣.٣–	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٩٩ رس / رس		٣٩٦ رس / رس		٣٥٥ رس / رس		–	القيمة التأجيرىة بعد التسوية
%٥٠		%٥٠		%٣٥		–	نسب الترخيص
		٢٨٠ رس				–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٢٩,٩٥٥.٤٢	إجمالي المساحة التأجيرىة (م)
٢٨٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م)
٨,٣٨٧,٥١٧.٦٠	إجمالي القيمة التأجيرىة (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرىة حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٨,٣٨٧,٥١٧.٦٠	القيمة التأجيرية للعقار محل التقييم (ريال / سنة)
(٢٠٩,٦٨٧.٩٤)	نسبة الشواغر ٢.٥% (ريال)
٨,١٧٧,٨٢٩.٦٦	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٤٠٨,٨٩١.٤٨)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
٧,٧٦٨,٩٣٨.١٨	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٢.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق ريال
صافي دخل العقار (ريال)	٦,٩٠٠,٠٠٠ ريال	٧,٧٦٨,٩٣٨.١٨ ريال	(٨٦٨,٩٣٨.١٨) ريال
النتيجة	وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل أقل من واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمداخل أساسية في عملية التقييم مع افتراض ثبات القيمة التأجيرية للعقار خلال الخمس سنوات الأولى من التدفقات النقدية، وذلك استناداً إلى البيانات التاريخية للعقار، ثم الاعتماد على الإيجار السوقى للعقار من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات، مع تطبيق معدلات الرسملة بناءً على بيانات السوق.		

٢.١١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة نمو ٥% كل خمس سنوات من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة صيانة وتشغيل تقدر بـ ٥% من الدخل الفعلي للعقار وذلك من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ٢.٥% من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل الرسملة	٨%
معدل الخصم	١٠.٢٠%

٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٢.١١.١.٥ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
الراجحي ريت	مستودعات لولو المركزية	الرياض	صناعي	٥٧,٢٥٤,٠٠٠ ر.س.	٤,٢٥٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٤٢ %
المعذر ريت	مستودعات الحائر	الرياض	صناعي	١٨,٠١٨,٠٠٠ ر.س.	١,٥٣١,٥٦٤.٠٠ ر.س.	٨.٥٠ %
دراية ريت	مستودعات حي العزيزية	الرياض	صناعي	٢٣,٥٦١,٠٠٠ ر.س.	٢,٠٢٣,٠٩٠ ر.س.	٨.٥٨ %

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٨%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغالات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠.٢% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٢.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار محل التقييم	٢.٠٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معدل الخصم	١٠.٢٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٩٢,٨١,٧٢٦.٦٩ ريال
--	-------------------

٢.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٩٢,٠٨٢,٠٠٠	رأي المقيم
فقط اثنان وتسعون مليوناً واثنان وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرجة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٢.١٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الرقم: ٨١٤٠٠٦٠٠٣٠٥٢
التاريخ: ٢٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ

وزارة العدل
مكتبة العدل بوسط الرياض
تسريته حفظ المشاركة

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ١ / ٢ / ٤٥ و قطعة الأرض ٢ / ٢ / ٤٥ و قطعة الأرض ٣ / ٤ / ٤٥ و قطعة الأرض ١ / ٤ / ٤٥ و قطعة الأرض ٢ / ٤ / ٤٥ و قطعة الأرض ٣ / ٢ / ٤٥ من المخطط رقم ١٣٩١ / ٣ الواقع في حي السلي بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٩٩,٨٧) تسعة و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض ٣٦ متر بطول: (٩٩,٨٥) تسعة و تسعون متر و خمسة و ثمانون سنتيمتر

شرقاً: قطعة رقم ١ / ٤٥ ورقم ٣ / ٤٥ بطول: (٢٩٩,٩٥) مئتين و تسعة و تسعون متر و خمسة و تسعون سنتيمتر

غرباً: قطعة رقم ٤ / ٤٥ و ٦ / ٤٥ و ٥ / ٤٥ و ٧ / ٤٥ و ٢ / ٤٥ و ٤ / ٤٥ بطول: (٢٩٩,٩٨) مئتين و تسعة و تسعون متر و ثمانية و تسعون سنتيمتر

ومساحتها : (٢٩,٩٥٥,٤٢) تسعة و عشرون ألفا و تسعمائة و خمسة و خمسون متر مربعاً و اثنين و أربعون سنتيمتراً

مربعاً فقط بالحضر رقم ٢٦٨٤ في ٣ / ١٢ / ١٤٣٤ هـ والمقيد برقم ٣٥١٣٤٤٩٨٥٥ في ٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

الملوكة لـ / شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من مكتبة العدل الاولى بالرياض برقم ٩١٠١٢٣٠٣١٣٨٧ في ٢٥ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركتها الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ بمبلغ وقدره ٥٢٤٩١١١١ ريال خمسمائة و أربعة و عشرون مليوناً و تسعمائة و أحد عشر ألفاً و مائة و أحد عشر ريال، على أن يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد (٧) سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٨٨ ريال خمسة و ستون مليوناً و ستمائة و ثلاثة عشر ألفاً و ثمانمائة و ثمانية و ثمانون ريال تدفع في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ ميلادى اعتباراً من تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٨ وفي حالة عدم السداد

علي بن عبدالعزيز بن عبدالله اليحيى

مكتبة العدل

وزارة العدل
مكتبة العدل بوسط الرياض
مكتبة العدل بوسط الرياض

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

شركة حلف لتشاركت العقارية

رقم الرخصة : ٣٣٤
تاريخ الرخصة : ١٤٤٤-٠٢-١٦
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٥-٠٢-١٦
نوع الرخصة :

رخصة ترميم (تجاري) (إلكتروني)

اسم المالك : شركة حلف لتشاركت العقارية

رقم الإثبات : ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ تاريخه : م/ص

رقم الصك : ٨١٤٠٠٦٠٣٠٥٢ تاريخه : ١٤٤٠-٠٨-٢٧

رقم القطعة : ٣/٢/٤٥-٢/٤/٤٥-٣/٤/٤٥-٢/٢/٤٥-١/٢/٤٥ رقم المخطط التنظيمي : ٣/١٣٩١

الشمارع : رقم العقار :

الحصص : حي المشاعر : نوع البناء :

مساحة الأرض : ٢٤٩٦٣,١ محيط الأسوار : م/ط النطاق العمراني :

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٣٠ متر	٩٩,٨٧	
شرق	قطعة رقم ١ / ٤٥ ورقم ٣ / ٤٥	٢٩٩,٩٥	
جنوب	شارع عرض ٣٦ متر	٩٩,٨٥	
غرب	قطعة رقم ٤ / ٤٥ و ٦ / ٤٥ و ٥ / ٤٥ و ٧ / ٤٥ و ٨ / ٤٥ و ٩ / ٤٥	٢٩٩,٩٨	
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ترميم		٢٩٩٥٥	

المكتب المصمم :

رقم الترخيص : رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة :

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٥٩٩٣٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٤٠٨٨٣٩٣٢ وتاريخ : ١٤٤٤-٠٢-١٦ هـ

ملاحظات :

أي مخطط أو شطب يلغي هذه الرخصة. يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

الشروط العامة لرخصة البناء

١. على المالك والمكتب المصمم قبل البدء في التصميم الحصول على مناسيب الشوارع المحيطة من إدارة الطرق بالإمارة في حالة عدم سفلتة الشوارع المحيطة، إما إذا كانت الشوارع المحيطة مسفلتة مع وجود اختلاف في المناسيب فيجب على المكتب المصمم تقديم تقرير يوضح تلك المناسيب مع توضيح كيفية حل المشروع بما يتناسب معها، (تقديم قطاعين أحدهما طولي والآخر عرضي).
٢. يجب التعاقد لتنفيذ مع مقاول ذو سجل تجاري ساري المفعول، كما يجب التعاقد مع مكتب هندسي معتمد للإشراف على تنفيذ جميع المنشآت الاستثمارية والتجارية والخدمية وتزويد الأمانة بتقارير دورية لكل مرحلة من مراحل تنفيذ المشروع.
٣. على المالك والمقاول التأكد من حدود الملكية قبل البدء بالبناء وعدم التعدي على ملكية الغير، وفي حالة حدوث تعدي على ملكية الغير سيكونان مسؤولان مسؤولية كاملة عن إزالة التعدي.
٤. لا يسمح بالتعدي خارج حدود الملكية كوضع المداخل وما شابهها، كما لا يسمح بوضع عتبات المداخل الخارجية في الأرصفة أو الشوارع ويجب أن تكون ضمن حدود الملكية.
٥. يجب على المقاول والمكتب الهندسي المشرّف دراسة الرخصة بما فيها الشروط العامة والشروط الخاصة، وكذلك المخططات المعتمدة قبل البدء في التنفيذ، وفي حالة وجود أي خطأ أو نقص أو تعارض في بنودها يجب مخاطبة المكتب المصمم كتابياً على أن يقوم المكتب المصمم بمراجعة إدارة الرخص لإيجاد حلول مناسبة لتلك المشكلة وإعتمادها من إدارة رخص البناء.
٦. لا يحق للمالك ولا المقاول البدء في التنفيذ أي من بنود الرخصة ما لم تصدر الرخصة وتكون مستوفية لكافة التوقيعات والختم الرسمي، وللأمانة من إشتغالها على جميع المباني والملاحق المراد إنشاؤها، وأن بناء أية منشأة غير ما ورد في الرخصة تعتبر مخالفة.
٧. لا يزيد منسوب أرضية الدور الأرضي وسقف القبو عن متر واحد من أخفض منسوب في الشوارع المحيطة، كما لا يزيد ارتفاع منسوب سقف القبو في الارتدادات المخططة بمواقف سيارات جهة الشوارع عن ١.٥ سم فقط.
٨. نسبة البناء للملحق العلوي حسب المسموح به نظاماً وارتفاع بيت الدرج وبدون فتحات جهة الشوارع والمجاورين على أن لا يزيد ارتفاع سترة الملحق وبيت الدرج عن ١.٠ سم أما سترة سطح المبنى الرئيسي فيجب أن تكون بارتفاع ١.٨ م.
٩. نسبة البناء للملحق الأرضي حسب المسموح بها نظاماً وضمن القلّ فقط، وارتفاع السور وبدون ستر أو فتحات خارجية جهة الشوارع أو المجاورين وبارتداد لا يقل عن متر ونصف المتر من المبنى الرئيسي.
١٠. يجب أن يبعد خزان الصرف الصحي بمقدار مترين عن المجاورين ويكون داخل حدود الملكية بعيداً عن خزان المياه الأرضي، كما يجب أن ينخفض شق خزان الصرف الصحي بمقدار متر واحد عن منسوب الشوارع المحيطة.
١١. على الجهات الحكومية وشعبة الحكومية (كمفارس) والمساجد ومراكز الصحية والدوائر الحكومية وغيرها) الالتزام بتنفيذ سفلتة ودرصف الشوارع والمواقف المحيطة بالموقع.
١٢. يجب الأخذ في الاعتبار ذوي الاحتياجات الخاصة عند تصميم المباني بمختلف أنواعها، وذلك بتأمين دورات مياه ومواقف خاصة ومتعددة مناسبة لهم داخل وخارج المباني الاستثمارية والخدمية والحكومية (بما في ذلك المساجد والمدارس) مع التقيد بالاشتراطات الفنية الخاصة بذلك.

الشروط الخاصة

١٣. تنتهي صلاحية الرخصة بنهاية مدتها ٠، ويخضع تجديدها لنظام وقت التجديد.
١٤. يجب الاحتفاظ بهذه الرخصة وكذلك المخططات المعتمدة وتقديمها بعد اتمام البناء إلى البلدية للتطبيق على الموقع ليتم بموجبها صرف شهادات اتمام البناء، كما أن أية إضافات جديدة للمنشأة، أو طلب الحصول على رخصة مهنية أو تجديدها ستكون بناءً على ما ورد بالرخصة والمخططات المعتمدة، ويجب تسليمها عند البيع إلى المالك الجديد.
١٥. يجب على المقاول التقيد بوقت العمل في الموقع وذلك من الساعة السابعة صباحاً وحتى أذان المغرب.
١٦. يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي بموجب التعميم الوزاري رقم ٨٥٨٥ وتاريخ ١٤/٠٢/١٤٣٤ هـ.
١٧. في حالة شراء المنشأة في أي مرحلة من مراحل الإنشاء فإن المالك الجديد سيتحمل ما سيترتب على الموقع من تبعات لذا فإن عليه التأكد من عدم وجود أي مخالفات ضمن الموقع وذلك بالرجوع إلى أي مكتب هندسي لعمل تقرير فني عن الموقع قبل إنهاء عملية الشراء.
١٨. إن إعداد الأمانة للمخططات النهائية ورخصة البناء الفورية يتم تحت مسؤولية المكتب المصمم، كما إن إعداد الأمانة لها لا يعني الإقرار بصحة ما ورد فيها، وأنه في حال اكتشاف أي خطأ أو خلل فيها أو مخالفة لشروط وإنظمة البناء يجعل إعداد المخططات والرخصة لاغياً، ولا تتحمل الأمانة أي مسؤولية عن ذلك تجاه صاحب الرخصة، وستطبق العقوبات النظامية بحق المكتب المصمم.
١٩. عمل تعديلات منفصلة لصناديق الطرد (السيفونات) لتنفيذها من مصدر آخر خلاف مياه الشرب.
٢٠. عدم الإضرار بالمجاورين عن تنفيذ الأعمال وإستعمال سواتر المؤقتة على الشدات والمظلات للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق الخصوصية للمنازل المجاورة.
٢١. المستند الذي يجب الالتزام به لمساحات المنشأة عند التنفيذ هي المساحات المدونة برخصة البناء وإن اختلفت المخططات المعتمدة.
٢٢. يجب على مالك العقار دهان وترميم واجهات المنشأة كل خمس سنوات.
٢٣. وضع الأسوار والحواجز أثناء التنفيذ بحيث لا تتجاوز حدود الملكية.
٢٤. يجب على المكتب الاستشاري الهندسي الالتزام بتطبيق الاشتراطات والمتطلبات والمعايير التي ينص عليها كود البناء السعودي على المخططات الهندسية للمبنى وحتى إصدار رخصة البناء.
٢٥. يتحمل المكتب المصمم مسؤولية أية أخطاء قد ترد في التصميم والدراسات الانشائية والرسومات التنفيذية، كما يعتبر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن تقديم أية مخططات تنفيذية أخرى دون موافقة الأمانة على ذلك التعديل مسبقاً.
٢٦. يجب على المالك والمقاول والمكتب الهندسي المشرّف الالتزام بما ورد في هذه الرخصة والمخططات المعتمدة من أبعاد وارتفاعات ونوعية الاستعمال ونسبة تغطية البناء والارتفاع وعدد الوحدات والمساحات الألفية والواجهات بما فيها الألوان والمواد المحددة عليها وأية شروط أخرى.
٢٧. هذه الرخصة صادرة بموجب الاتفاقية القانونية وعلى صاحب العلاقة والمكتب المصمم الالتزام بكافة بنودها.
٢٨. يجب الرجوع إلى هذه الشروط وبقيّة هذه الشروط الأخرى ضمن المخطط الابتدائي والنهائي الصادر من قبل المكتب المصمم والتقيد بها.

٢.١٥ تحليل التدفقات النقدية

سنة ١٠	سنة ٩	سنة ٨	سنة ٧	سنة ٦	سنة ٥	سنة ٤	سنة ٣	سنة ٢	سنة ١	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٨٨٠٠٨٩٣٤٨	٨٨٠٠٨٩٣٤٨	٨٨٠٠٨٩٣٤٨	٨٨٠٠٨٩٣٤٨	٨٨٠٠٨٩٣٤٨	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٧٨٠٥٣٤٦٧٤٠	إجمالي دخل العقار
(٢٢٠٧٢٣٤)	(٢٢٠٧٢٣٤)	(٢٢٠٧٢٣٤)	(٢٢٠٧٢٣٤)	(٢٢٠٧٢٣٤)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(١١٠٠٨٦١٩)	نسبة الشواغر - %٢٠.٥
٨٥٨٦٧٢١٤	٨٥٨٦٧٢١٤	٨٥٨٦٧٢١٤	٨٥٨٦٧٢١٤	٨٥٨٦٧٢١٤	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٧٧٤٣٣٠٥٧٢	الدخل الفعلي للعقار
(٤٢٩٣٣٦٠)	(٤٢٩٣٣٦٠)	(٤٢٩٣٣٦٠)	(٤٢٩٣٣٦٠)	(٤٢٩٣٣٦٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٢٢٤٦٨٠٢٩)	الصيانة والتشغيل - %٥٠
٨٥٧٣٨٥٠٩	٨٥٧٣٨٥٠٩	٨٥٧٣٨٥٠٩	٨٥٧٣٨٥٠٩	٨٥٧٣٨٥٠٩	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٧٥٢٨٦٩٢٥٤٣	صافي دخل العقار
١١٩٦٧٣٣٠٥٧	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	—	القيمة الاستردادية
١١٠٢٤٩٩٨٦٦	٨٥٧٣٨٥٠٩	٨٥٧٣٨٥٠٩	٨٥٧٣٨٥٠٩	٨٥٧٣٨٥٠٩	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	٦٩٠٠٠٠٠٠	١١٧٢٥٤٣٩٠٠	صافي التدفقات النقدية
٠٤٢	٠٤٦	٠٥١	٠٥٦	٠٦٢	٠٦٨	٠٧٥	٨٢	٩١	١٠٠	—	معدل الخصم
٤٥٠٩٤٦٨٠٩١	٣٧٥٠٥٧٨٠٦	٤٣٣٣٧٠٢	٤٥٥٤٧٦٩٩	٥٠٩٢٩٨١٣	٤٧٨٦٧٣٢٢	٥٠٥٥٨٩٧٨٨	٥٠١٨٧٩٤٧	٦٦٦٣٤٢٠١	٦٩٠٠٠٠٠٠	٩٢٠٨١٧٢٦٦٩	صافي التدفقات الحالية
										الإجمالي	KPIs
										٩٢٠٨١٧٢٦٦٩	القيمة الحالية
										٩٢٠٨٢٠٠٠٠٠	إجمالي قيمة العقار

٢.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الثالث

صالة عرض البازعي

- ٣.١ الملخص التنفيذي
- ٣.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٣.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٣.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٣.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٣.٦ حدود وأطوال العقار
- ٣.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٣.٨ صور العقار
- ٣.٩ تحليل SWOT
- ٣.١٠ أساليب التقييم
- ٣.١١ التقييم
- ٣.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٣.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٣.١٤ صور المستندات
- ٣.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
	ضابط الاتصال المسئول	–	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	–
الأصل محل التقييم	الاسم	صالة عرض البازعي	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/pnnYCbgrp7TM6Hz5		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال – إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك – وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٦/٠٩ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٢٨٥٠٣	نوع التقرير	سرد تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٤ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسبب الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
–	القيود على أعمال الاستفسار	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
–	القيود على أعمال التحليل	
– تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.	القيود على أعمال المعاينة	
- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات عقد الإيجار في التقرير دون إدراج نسخته منه في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صك الملكية. - رخصة البناء. - عقد الإيجار. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.		الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات
حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم معاينة العقار محل التقييم من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وافترض سلامة العقار وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.	التطبيقات في هذا التقرير	
- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	الافتراضات الخاصة
تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	التطبيقات في هذا التقرير	

٣.١ الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٨٢,٥٠٠,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط اثنان وثمانون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

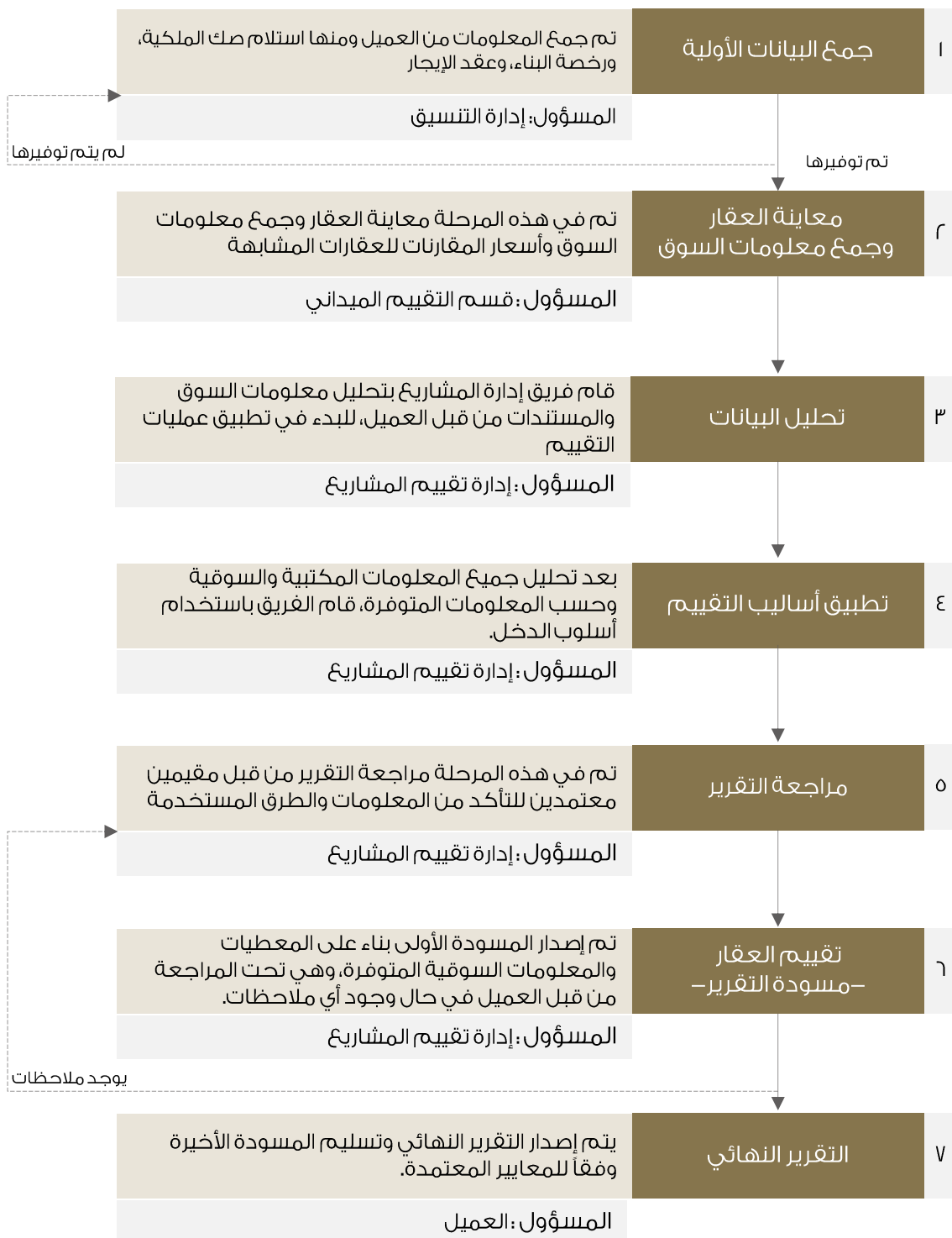
فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة

شركة إسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

٣.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:

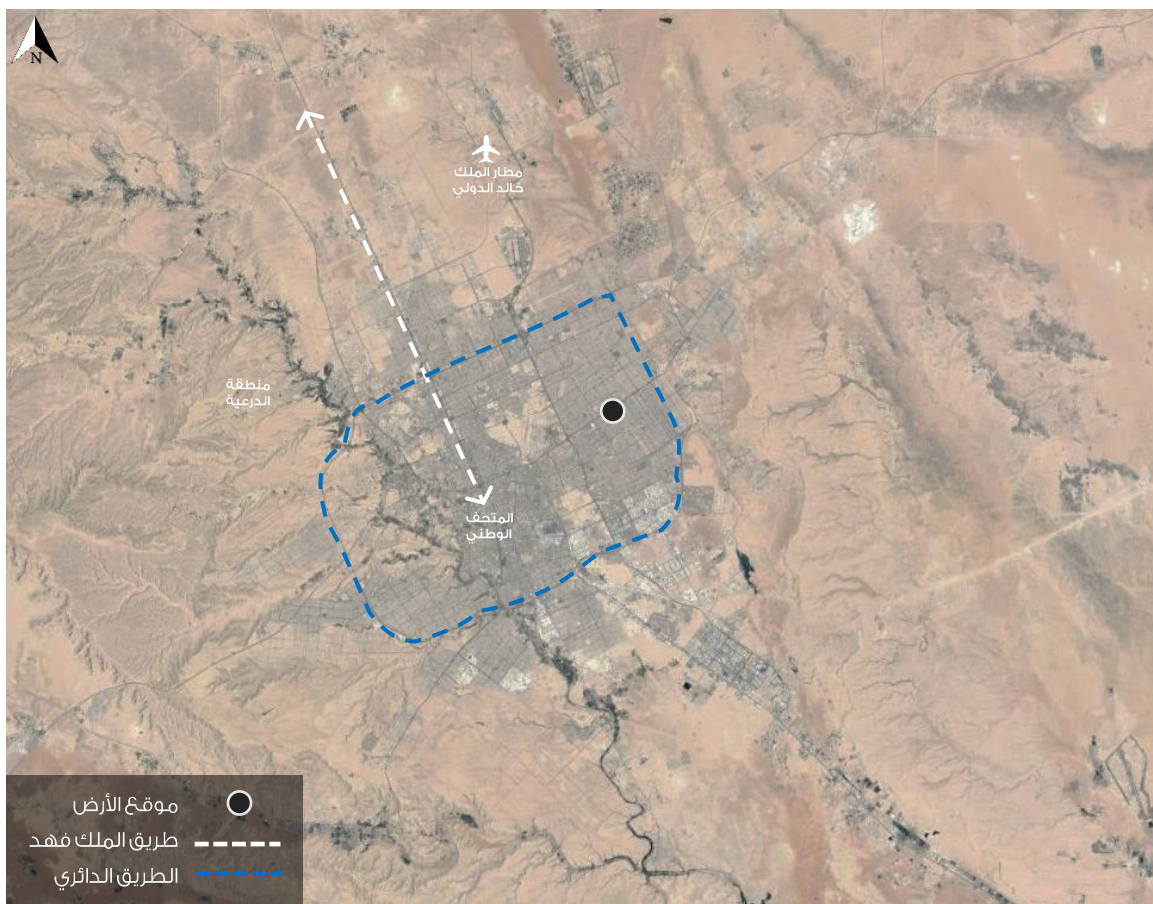


٣.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض

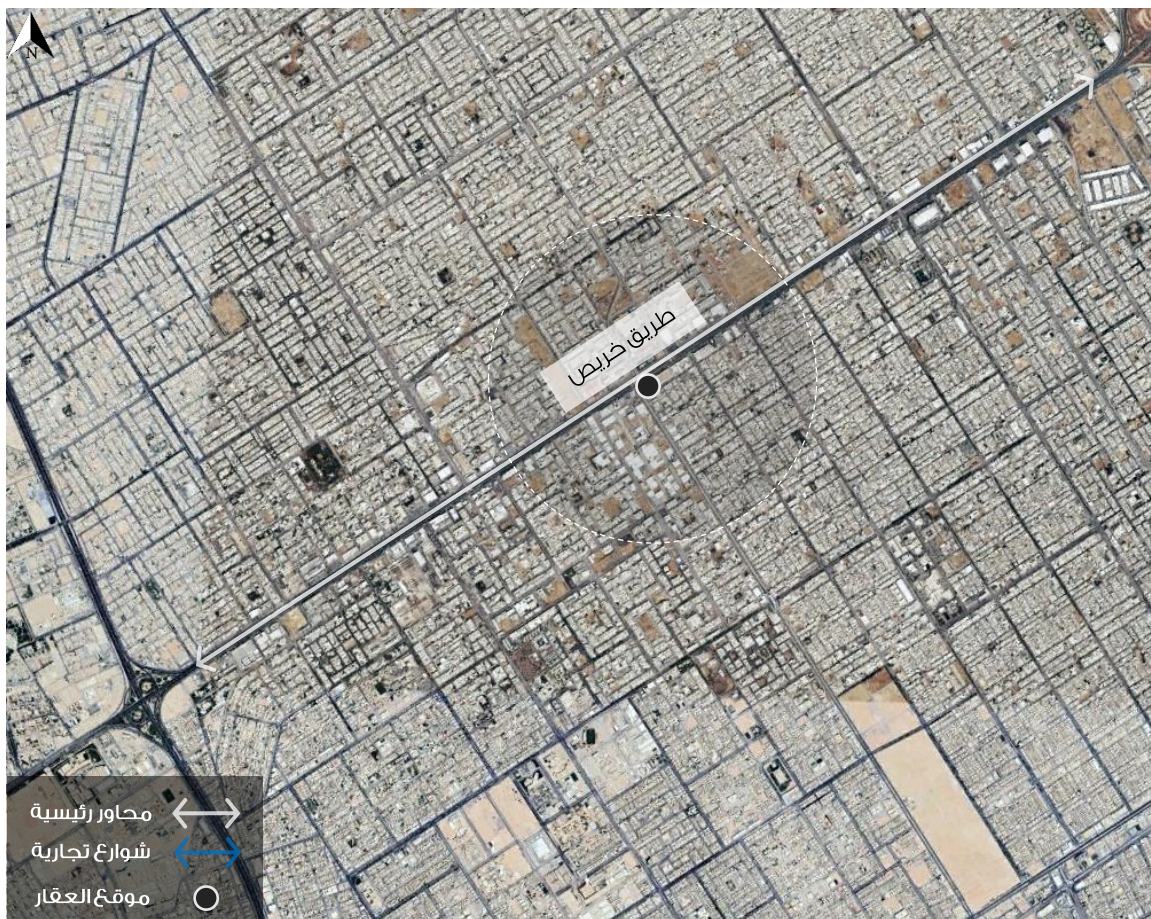


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض	١٠.٩ كلم	غرناطة مول	١١.٩ كلم
منتزه الملك عبدالله	١٢.٥ كلم	ميناء الرياض الجاف	١٥.٥ كلم

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق خريص. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق خريص يليه حي النهضة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي النسيم الغربي، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي النسيم الشرقي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي السلاص.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي النسيم الغربي في شرق مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق خريص.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها طريق خريص الذي يقع عليه العقار محل التقييم.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٣٨١٦٨٨٠٠١٧٩٩	تاريخ الصك	١٤٤٥/٠٤/٢٨ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٥/٢٣٦١	تاريخ رخصة	١٤٣٩/١١/١٧ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض		
الحي	النسيم الغربي		
رقم القطعة	رقم المخطط		١٠١
			١٠٢
			١٠٣
نوع العقار	معارض		١٠٤
			١٣٣
إحداثيات الموقع		الملاحظات	
٢٤.٧٣٧٧٩٥° شمال		٤٦.٨٠٠٩٦٥° شرق	
الموقع Google Map		نوع العقار	
https://maps.app.goo.gl/pnnYCbgrp7TM6Hz5		العقار مرهون لصالح/ بنك الجزيرة	

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٥١,٠٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات		-	



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب ملكية)				
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	١٠٠	طريق خريص	تجاري	—
جنوبي	١٠٠	شارع الشرفة	داخلي	١٥م
شرقي	١٠٠	جار	—	—
غربي	١٠٠	طريق عبدالرحمن بن عوف	تجاري	—

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٧,٠٦٨.٤١ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
	مساحة القبو	٢٥,٠٠٠ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + ميزانين (حسب رخصة البناء)
	عمر المبنى	١١ سنة
	عدد المباني	٢
	نوع التكييف	—
	التشطيب	جيد جداً
	الخدمات المتوفرة	—
	مصاعد	—
	الاستخدام	سكني/ تجاري/ مكتبي
نظام البناء حسب البوابة المكانية لمدينة الرياض	نسبة البناء	٦٠%
	معامل البناء	١.٢
	عدد الادوار	أرضي + أول + ٥٠% ملاحق علوية
ملاحظات		
— تم معاينة العقار من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل كما هو مبينار إليه في القيود على أعمال المعاينة والافتراضات وتم تم مكونات العقار حسب رخصة البناء المرسله من قبل العميل.		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٨م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٩م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية



تحليل SWOT	
نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق خريص.
نقاط الضعف	• إطلالة العقار محل التقييم على كوبري.
الفرص	• مشروع الرياض الخضراء: واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان: هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويدفعهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	✓ طريقة رسملة الدخل □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويُشار إلى ذلك بعض الأحيان بلفظ «طريقة رسملة الدخل»". نظراً للاستقرار المتوقع في دخل العقار محل التقييم، ووصوله إلى مرحلة النضج الكامل من حيث مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة رسملة الدخل لتقييم العقار، وذلك باستخدام أسلوب الدخل.

٣.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا بعقد الإيجار للعقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:

- اسم المؤجر: شركة حفظ المشاركة العقارية.
- اسم المستأجر: شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده.
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ١٠/١٠/٢٠٢٠م.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٣١/١٢/٢٠٢٩م.
- دخل العقار محل التقييم: ٦,٦٠,٠٠٠ ريال/سنة.

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- معارض
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٣.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٦	٢٣٢٨١	١,١٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٦	٢٣١,٢٦٠	٨٢٥ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٣,١٨٥	١,١٦٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٣.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٦/١/٩ م		٢٠٢٦/٦/٢ م		٢٠٢٥/٩/١٥ م	
القيمة التأجيرىة للعقار	–	٢٠١,٠٠٠ ر/س/ م		٨٢٥ ر/س/ م		١,٦٠٠ ر/س/ م	
نوع العملية	–	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠
ظروف السوق	–	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
نوع العقار	معارض	معارض	%٠.٠	معارض	%٠.٠	معارض	%٠.٠
قيمة التسوية بعد ضبط الظروف		...		...		...	
القيمة التأجيرىة بعد التسوية		٢٠١,٠٠٠ ر/س/ م		٨٢٥ ر/س/ م		١,٦٠٠ ر/س/ م	
سهولة الوصول	سهل جداً	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠
الموقع	جيد	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠
مستوى التشطيب	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
عمر العقار (سنة)	١١ سنوات	٢١ سنة	%٥٠.٠	١٢ سنة	%٥٠.٠	٢١ سنة	%٥٠.٠
المساحة (م)	٧,٠٦٨.٤١	٢٨١.٠٠	%٥٠.٠	١,٢٦٠.٠٠	%٩٠.٠	٣,١٨٥.٠٠	%٦٠.٠
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٢٠١,٠٠٠ ر/س/ م	%١٠٠.٠	٨٢٥ ر/س/ م	%١٠٠.٠	١,٦٠٠ ر/س/ م	%١٠٠.٠
القيمة التأجيرىة بعد التسوية	–	٩٩٠ ر/س/ م		٧٥٥ ر/س/ م		١,٤٨٨ ر/س/ م	
نسب الترجيح	–	%٢٥		%٣٥		%٤٠	
قيمة المتوسط الموزون	–						

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ و ٣ كونهم صفقات تأجير منفذة، بينما تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ كونه عرض تأجير لم يتم تنفيذه حتى تاريخ التقييم.

٧,٠٦٨.٤١	إجمالي المساحة التأجيرىة (م)
٩٧٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م)
٦,٨٥٦,٣٥٧.٧٠	إجمالي القيمة التأجيرىة (ريال)

٣.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٣.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

٦,٨٥٦,٣٥٧.٧٠	القيمة التأجيرية للعقار محل التقييم (ريال / سنة)
(٣٤٢,٨١٧.٨٩)	نسبة الشواغر ٥% (ريال)
٦,٥١٣,٥٤٠	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٣٢٥,٦٧٦.٩٩)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
٦,١٨٧,٨٦٢.٨٢	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٣.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق ريال %
صافي دخل العقار (ريال)	٦,٦٠٠,٠٠٠ ريال	٦,١٨٧,٨٦٢.٨٢ ريال	٤١٢,١٣٧.١٨ ريال ٦.٧%
النتيجة	• وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمداخل أساسية في عملية التقييم وتطبيق معدلات الرسملة بناءً على بيانات السوق.		

٣.١١.١.٤ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣٠,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلي ريت	كيوبك بلازا	الرياض	مكتبي	٢٦٦,١٨٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق دراية ريت	سمارت تاور	الرياض	تجاري مكتبي	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٠٠٠,٠١٤ ر.س.	٧.٧٧%

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل الرسملة بنسبة ٨%.

٣.١١.١.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة الدخل	
٦,٦٠٠,٠٠٠ ريال	صافي الدخل للعقار
٨ %	معدل الرسملة
٨٢,٥٠٠,٠٠٠	تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ﷲ)

٣.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٨٢,٥٠٠,٠٠٠	رأي المقيم
فقط اثنان وثمانون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرجة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٣.١٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

رقم الصك: 381688001799

التاريخ: 1445/04/28 هـ

وزارة العدل

أحمد عادل علي مدخلي
الرياض

ترخيص رقم 44/12468

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم 101 من المخطط رقم 911 الواقع في حي النسيم فئة 1 بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 102 من المخطط رقم 911 الواقع في حي النسيم فئة 1 بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 103 من المخطط رقم 911 الواقع في حي النسيم فئة 1 بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 104 من المخطط رقم 911 الواقع في حي النسيم فئة 1 بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 131 من المخطط رقم 911 الواقع في حي النسيم فئة 1 بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 132 من المخطط رقم 911 الواقع في حي النسيم فئة 1 بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 133 من المخطط رقم 911 الواقع في حي النسيم فئة 1 بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 134 من المخطط رقم 911 الواقع في حي النسيم فئة 1 بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :

شمالاً: طريق خريص المزفلت بطول 100 مائة متر

جنوباً: شارع عرض 15م بطول 100 مائة متر

شرقاً: قطعة رقم 105 ورقم 130 بطول 100 مائة متر

غرباً: شارع عرض 60م بطول 100 مائة متر

ومساحتها 10000 عشرة آلاف متر مربعاً المملوكة لشركة حفظ المشاركة العقارية بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7006928647 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 1 برقم 293010010109 في 24 / 10 / 1444 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الجزيرة بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7000120712 ضمناً للوفاء بـ 75788739 فقط خمسة وسبعون مليوناً وسبعمائة وثمانية وثمانون ألفاً وسبعمائة وتسعة وثلاثون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : ضمان للوفاء بما عليه من مستحقات مالية على أن يتم سداد المديونية على قسط واحد بقيمة القسط 75788739 ريال تدفع اعتباراً من تاريخ 2030 / 2 / 16 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 1445 / 04 / 28 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

أحمد عادل علي مدخلي

رقم الرخصة : ١٤٣٥/٢٣٦١
تاريخ الرخصة : ١٤٣٩-١١-١٧
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٠-١١-١٧
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء



إدارة رخص البناء
نوع المعاملة : صادر
التاريخ : ١٤٣٩/١٢/٢٥ هـ
المرقات : بدون
رقم الموحّد : ٣٨٠٠١٩٣٤٧٩
www.alriyadh.gov.sa

رخصة

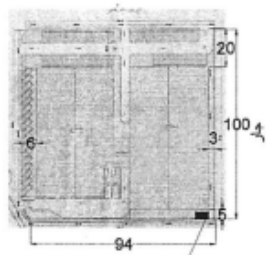
بناء صالة عرض سيارات

اسم المالك :	شركة صالح عبدالله البرازي وأولاده		
رقم الإحداثيات :	١٠١٠١٧٢٢٥٩	تاريخه :	م-م-م
رقم الصك :	٥١٠١٠١٠٠٩٠٨٤	تاريخه :	١٤٣٠-١٠-٠٨
رقم القطعة :	١٣٤١٠٢١٠٢١٠٢١٠٢	رقم المخطط التنظيمي :	١٧٢٧٠/١
الشمارع :		رقم العقار :	
الحي :	حي التسيم الغربي	نوع البناء :	
مساحة الأرض :	٢٠٩٩٨٦٠٥ م ^٢	النطاق العمراني :	مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتداد
شمال	طريق خريص م٨٤	٩٤	٢٠
شرق	ق ١٣٠ و ١٠٥	١٠٠	٣
جنوب	ش ١٥	٩٤	٥
غرب	ش ٦٠	٩٤	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
قبو	٠	٥٠٠٠٠٠	مواقف
ميزالين	٠	١٢٨١٠٠	معرض سيارات
دور أرضي	١	٥٧٨٧٠٤١	معرض سيارات
أسوار	١	١٢٤٠٠٠	خدمات

طريق خريص م٨٤



غرفة كهرباء م٨٤

* يلزم توفير غرفة كهرباء بمساحة ٤*٥م إذا تجاوزت مساحات البناء عن 1000-2

* يجب مراجعة الدفاع المدني ومكتب دار الرياض بسلامة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

لم اخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العمل التجاري طبقا لكون البناء السعودي

المكتب المصمم : عبدالرحمن العرفج للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٢٥٤٠/١

رقم المشروع : ٩٨

رمز النظام :

سداد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٧٤٠

ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٥٠٠٤١٩١٢٦

مناسيب الشوارع المحيطة :

تاريخ : ١٤٣٥-٠٢-١٣ هـ

رقم المخطط : ١٣٢١٠٢١٠٢

نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

ملاحظات :

١- المكتب الهندسي : بناية لاستشارات الهندسة المعمارية الرخصة عبارة عن تجديد/جهد فائق تعديل مكونات بناء** نوع البناء مسلح. ١- نوع الرخصة إصدار رخصة لور. ٢- بموجب نظام الرخص القوي للمعاصر. ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٩/١١/٢٢ تاريخ ١٤٣٩-١٠-٢١ هـ الصادر من بناية التسيم الغربية ، تم تعديل مساحة الأرض والحدود. ٤- منطقة التقسيم: ١١١٠. ٥- الصك يشمل القطع رقم ١٠١٠٢١٠٢١٠٢. ٦- القو موافق سيارات معرض ١٥م لكل من المدخل والمخرج. ٧- يلزم موافقة وزارة النقل. ٨- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الغربي عرض ١٥م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الجدار الشرقي وتداخل معماريا بشكل جيد. ٩- بموجب خطاب بناية التسيم الغربية رقم ٣٨٠٠١٩٣٤٧٩ وتاريخ ١٤٣٩-٠١-١٢ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة بتاريخ ١٤٣٩-٠٦-١٠ تم تعديل الرخصة من عمارة تجارية مكتنية الى صالة عرض سيارات بموجب المخططات المعتمدة من مكتب بناية لاستشارات الهندسية. ١١- بموجب خطاب الدفاع المدني رقم ١٤٣٩-٠٢-٢٢ تاريخ ١٤٣٩-٠٢-٢٢ هـ. ١٢- بموجب الرخصة السابقة رقم ٨١٥ وتاريخ ١٤١٥/١١/١١ هـ .

الختم الرسمي

م/ سعد عبدالرحمن التميمي

م/ محمد أحمد الطليشي

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

٣.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الرابع

فندق جاردينو

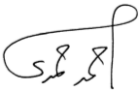
- ٤.١ الملخص التنفيذي
- ٤.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٤.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٤.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٤.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٤.٦ حدود وأطوال العقار
- ٤.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٤.٨ صور العقار
- ٤.٩ تحليل SWOT
- ٤.١٠ أساليب التقييم
- ٤.١١ التقييم
- ٤.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٤.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٤.١٣ صور المستندات
- ٤.١٤ تحليل التدفقات النقدية
- ٤.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق مشاركة ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
	ضابط الاتصال المسئول	–	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	–
الأصل محل التقييم	الاسم	فندق جاردينو	نوع الملكية	ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/nyrFFyiARPRFYQE9A		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٦/١١ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسّر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٢٨٥٠٦	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٤ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسباق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	–	
	القيود على أعمال التحليل	- تم تزويدنا من قبل العميل بتصنيف الفندق محل التقييم على أنه من فئة (أربع نجوم)، وقد تم افتراض صحة هذا التصنيف والاعتماد عليه بالتقييم. - تم التوصل لعدد وحدات الفندق من الإفصاحات المنشورة لصندوق مشاركة ريت على موقع تداول السعودية.	
	القيود على المعاينة	–	
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات عقود الإيجار في التقرير دون إدراج نسخه منه في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صك الملكية. - رخصة البناء. - عقود الإيجار. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - إفصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام).	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُقرّضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام).	

٤.١ الملخص التنفيذي

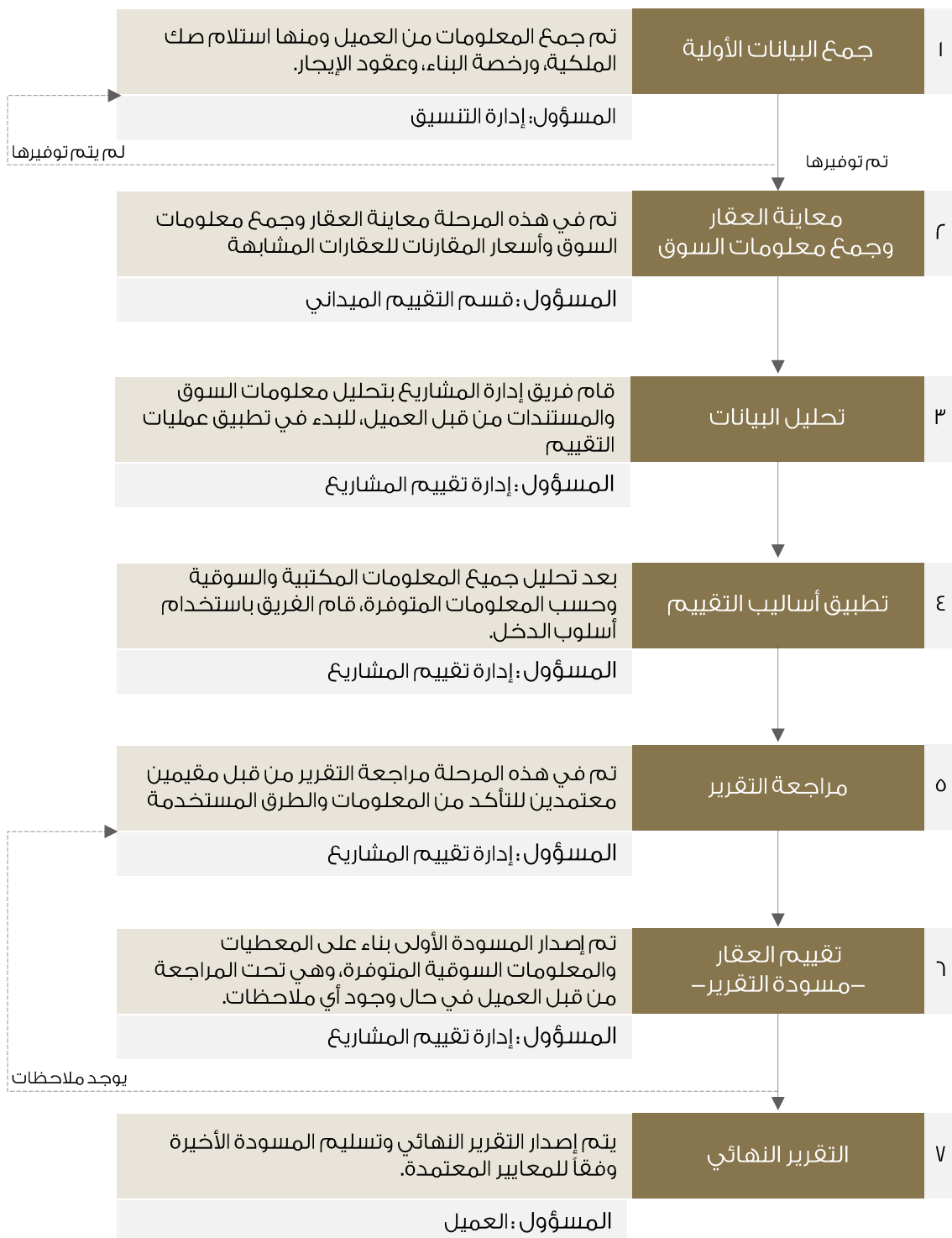
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١٠٢,٩٤٧,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائة واثنان وتسعمائة وسبعة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. أحمد حمدي السحيمي		١٢٢٠٠٣٣٩٣	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	م. راكان الشبيخي		١٢١٠٠٤٠٢١	منتسب
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

٤.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



٤.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذه عن مدينة الرياض

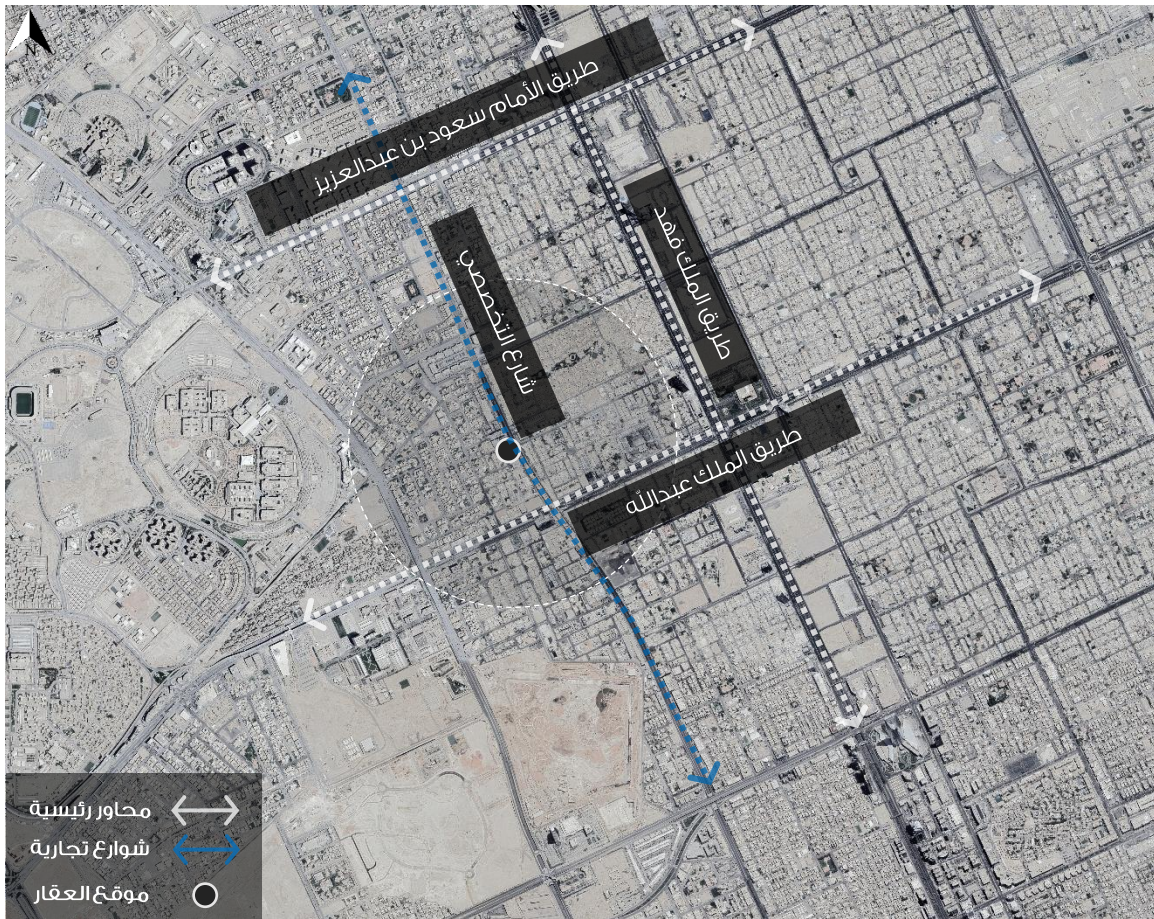


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٧.٥ كلم	مركز الملك عبد الله المالي	٣٥ كلم	مطار الملك خالد الدولي

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض، حيث تقع على عدة شوارع التخصيصي بالقرب من جامعة الملك سعود. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الأمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد بن علي بن النخيل، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالله، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فهد بن عبد العزيز بن عبد الله بن سعود، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار جامعة الملك سعود.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي العليا في وسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال شارع التخصيصي الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٤.٥ | بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	صندوق مشاركة ريت	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٩١٨٥٠١٠٠٥٠٢	تاريخ الصك	١٤٤٣/٠٢/١٥ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٣/١٦٦٠٧	تاريخ الرخصة	١٤٤١/١١/١٨ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	العليا	الشارع	شارع التخصصي
رقم القطعة	١٣٩-١٣٠-١٣١-١٣٢	رقم المخطط	أ/١٣٢٤
نوع العقار	فندق	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٢٨١٧٩٣٦٢٢٥٥ ٥٦.٦٥١٨٠١٦٤٠٩٩٧٢		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/DBV3EfRdTtF9ri6DA		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٥٣,٤٩٥.٣٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	— ٢٥	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

٤.٦ | حدود وأطوال العقار

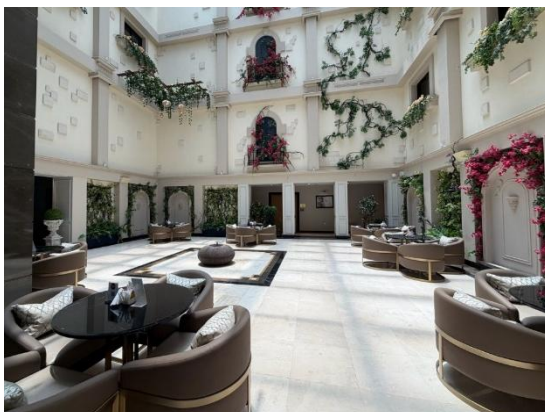
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب ملكية)				
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	٥٥	شارع	داخلي	١٢
جنوبي	٥٨	جار	-	-
شرقي	٦٢.٧٠	شارع	تجاري	٤٦
غربي	٦٢	شارع	داخلي	١٥

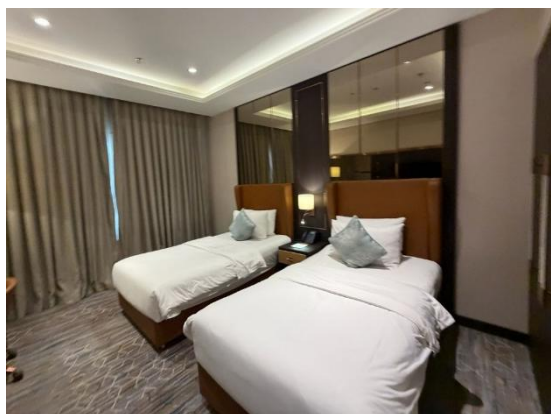
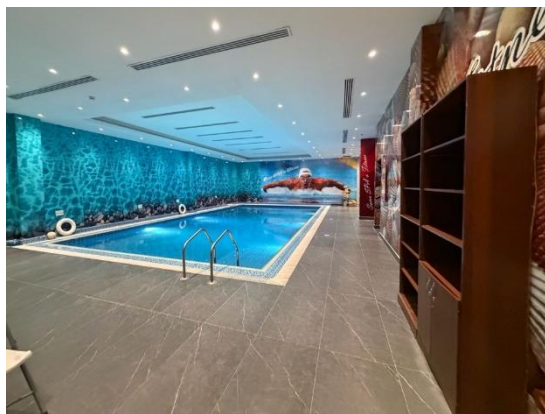
بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	١٣,٨١٨ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	دورين قبو + دور أرضي + ميزانين + دورين متكررين + ملحق علوي
	عمر المبنى	٧ سنوات تقريباً
	عدد المباني	١
	نوع التكييف	مركزي
	التشطيب	جيد جداً
	مصاعد	متوفر
نظام البناء	الاستخدام	سكني تجاري مكثبي
	نسبة البناء	٦٥% (دور ثاني)
	معامل البناء	١.٩٠
	عدد الادوار	أرضي + أول + ثاني
ملاحظات		
الأصل محل التقييم هو فندق مصنف أربع نجوم (وفقاً لإفادة العميل)، ويبلغ عدد وحداته نحو ٩٤ غرفة.		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	✓	✓

٤.٧ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٨ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/١١ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية





تحليل SWOT	
نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على شارع التخصصي.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
الفرص	• مشروع الرياض الخضراء: واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان: هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويدفعهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ برفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت" على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	• زيادة المعروض من الغرف الفندقية في السوق، خصوصاً مع افتتاح مشاريع جديدة بوتيرة متسارعة، قد تؤدي إلى حدوث فائض في الطاقة الاستيعابية، مما يؤثر على نسب الإشغال.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- التوقعات المالية المستقبلية للعقار: بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري: حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار: بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- المؤشرات السوقية والاقتصادية: التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٤.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا من قبل العميل بعقود الإيجار الخاصة بالأصل محل التقييم وتفاصيلهم كالتالي:

١. عقد إيجار الفندق:

- المستأجر: شركة أرتال الفندقية
- تاريخ بداية مدة الإيجار: ٢٠٢٢/٠٥/٠١ م
- تاريخ نهاية مدة الإيجار: ٢٠٣١/١٠/٣١ م
- القيمة الإيجارية للعقار وتفاصيلها كالتالي:

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

١. عقد إيجار الفندق:

الرقم المسلسل	تاريخ الإصدار	القيمة الإيجارية (ريال)
١	٢٠٢٢/٥/١	١٥
٢	٢٠٢٢/١١/١	٣,٥٠٠,٠٠٠
٣	٢٠٢٣/٥/١	٣,٥٠٠,٠٠٠
٤	٢٠٢٣/١١/١	٣,٧٥٠,٠٠٠
٥	٢٠٢٤/٥/١	٣,٧٥٠,٠٠٠
٦	٢٠٢٤/١١/١	٣,٧٥٠,٠٠٠
٧	٢٠٢٥/٥/١	٣,٧٥٠,٠٠٠
٨	٢٠٢٥/١١/١	٣,٧٥٠,٠٠٠
٩	٢٠٢٦/٥/١	٣,٧٥٠,٠٠٠
١٠	٢٠٢٦/١١/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١١	٢٠٢٧/٥/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٢	٢٠٢٧/١١/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٣	٢٠٢٨/٥/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٤	٢٠٢٨/١١/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٥	٢٠٢٩/٥/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٦	٢٠٢٩/١١/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٧	٢٠٣٠/٥/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٨	٢٠٣٠/١١/١	٤,١٢٥,٠٠٠
١٩	٢٠٣١/٥/١	٤,١٢٥,٠٠٠

٢. عقد إيجار برج الاتصالات

- ☐ المستأجر: شركة الاتصالات المتنقلة (زين)
- ☐ مدة العقد: ١٠ سنوات ميلادية فقط يبدأ سريانها من تاريخ استلام المستأجر للمساحات المؤجرة بموجب محضر الاستلام الموقع ما بين المستأجر والمالك السابق في ٢٠١٩/١٢/٠١ م.
- ☐ القيمة الإيجارية: ٧٠,٠٠٠ ريال

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية وذلك وفقاً للبيانات المرسلة من قبل العميل:

- فندق بإجمالي عدد وحدات تبلغ ٩٤ وحدة.
- برج اتصالات.
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** يتم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٤.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة – مقارنات غرف فندقية			
العقار المقارن	اسم الفندق	تصنيف الفندق	سعر الليلة (ريال)
عقار ١	فندق وأجنحة فوياج	٤ نجوم	٥٥٦
عقار ٢	فندق جراند بلازا التخصصي-الرياض	٤ نجوم	٦٢٣
عقار ٣	فندق صنداي العليا سويتس	٤ نجوم	٥٢٣



صورة توضح نطاق البحث

- استناداً إلى المقارنات المشار إليها أعلاه، تم تقدير قيمة الغرفة بالليلة الواحدة بمبلغ ٦٠٠ ريال خلال الأيام العادية.

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٢ الإيجار السوقي

تصنيف الوحدات	عدد الغرف
غرفة	٩٤
اجمالي عدد الوحدات	٩٤

افتراضات العوائد				
مواسم الفنادق	%	عدد الأيام	غرفة	نسبة الإشغال
موسم الرياض	٤١.١%	١٥٠ يوم	٧٥٠ رس.	٧٥%
نهاية الاسبوع	١٥.٣٤%	٥٦ يوم	٦٥٠ رس.	٧٠%
الأعياد	٢.٧٤%	١٠ يوم	٩٠٠ رس.	٨٥%
باقي أيام السنة	٤٠.٨٢%	١٤٩ يوم	٦٠٠ رس.	٦٠%
المجموع	١٠٠.٠%	٣٦٥ يوم		٦٨.٣٨%

تصنيف الغرف	غرفة
موسم الرياض	إجمالي الدخل
نهاية الاسبوع	٧,٩٣١,٢٥٠,٠٠٠ رس.
الأعياد	٢,٣٩٥,١٢٠,٠٠٠ رس.
باقي أيام السنة	٧١٩,١٠٠,٠٠٠ رس.
مجموع عوائد الغرف العادية	١٦,٠٨٧,٦٣٠,٠٠٠ رس.

ملخص افتراضات العوائد	
%	"تم استثناء تكاليف الشواغر مسبقاً"
إجمالي دخل الغرف	١٦,٠٨٧,٦٣٠,٠٠٠ رس.
دخل الأطعمة والمشروبات	١,٦٠٨,٧٦٣,٠٠٠ رس.
أخرى	٨٠٤,٣٨٢,٠٠٠ رس.
اجمالي الدخل	١٧,٦٩٦,٣٩٣,٠٠٠ رس.
الصيانة والتشغيل - ٤٥.٠%	٧,٩٦٣,٣٧٧,٠٠٠ رس.
التكاليف الإدارية - ٢.٥%	٤٤٢,٤١٠,٠٠٠ رس.
تكاليف التسويق - ٢.٥%	٤٤٢,٤١٠,٠٠٠ رس.
تكاليف أخرى - ٥.٠%	٨٨٤,٨٢٠,٠٠٠ رس.
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	٧,٩٦٣,٣٧٦,٨٥٠ رس.

- نظراً لندرة وحدات تأجيرية مماثلة ل (برج الاتصالات) في السوق، تم الاعتماد على دخل العميل في التقييم.

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٤.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
			ريال	%
صافي دخل الجزء الفندقي (ريال)	٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٧,٩٦٣,٣٧٦.٨٥ ريال	(٤٦٣,٣٧٦.٨٥) ريال	٦.١٨-%
النتيجة	• تبين أن بيانات الدخل الفعلي متفارقة مع الإيجار السوقي للجزء الفندقي من العقار محل التقييم وبالتالي تم الاعتماد على الدخل الفعلي بالتقييم مع تطبيق معدلات الخصم والرسمة بناءً على بيانات السوق.			

٤.١١.١.٤ افتراضات المشروع

تم الاعتماد على الدخل الفعلي للجزء الفندقي ضمن التدفقات النقدية لمدة ست سنوات، وهي تمثل المدة التقريبية المتبقية من العقد. كما تم الاستناد إلى القيمة الإيجارية الفعلية لبرج الاتصالات، مع افتراض تمديد العقد للفترة المتبقية بذات القيمة الإيجارية الحالية.

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٦ سنوات
معدل الرسمة	٨.٠٠%
معامل الخصم	١٠.٣٠%

٤.١١.١.٥ تحليل معدل الرسمة

تحليل معدل الرسمة						
اسم الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسمة
صندوق جدوى ريت السعودية	فندق عابر الياسمين	الرياض	فندقي	٤٦٦,٧٠٢,١٤٢.٤٣ ر.س.	٣,٢٦٩,١٥٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٠٠%
صندوق الرياض ريت	فندق جي دبليو ماريوت الرياض	الرياض	فندقي	٨٦٤,٦١٧,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٦٠,٩٤٨,٨٨٤.٠٠ ر.س.	٧.٠٥%
صندوق الأهلي ريت	فندق الأندلس مول	جدة	فندقي	١٥١,٥٩١,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	١١,٥٩٧,٦٦٠.٥٠ ر.س.	٧.٦٥%

بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسمة بـ ٨.٠٠%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٤.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات التشغيل (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠.٣٠% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم،

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.٠٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	٢.٢%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٠.٣٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٠٢,٩٤٦,٥٠٦ ريال
--	------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٠٢,٩٤٧,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائة واثنان مليونان وتسعمائة وسبعة وأربعون ألف ١٠٢	رأي المقيم (كتابة)
١٠٢	العملة

- تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعيًا المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

١٤.١٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٢/١٥ هـ
رقم الصك: ٩١٨٥٠١٠٠٠٥٠٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض 129 و قطعة الأرض 130 و قطعة الأرض 131 و قطعة الأرض 132 من المخطط رقم 1324 / أ الواقع في حي العليا بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 12م بطول: (55) خمسة و خمسون متر
جنوباً: قطعة رقم 133 و 134 بطول: (58) ثمانية و خمسون متر
شرقاً: شارع عرض 46م بطول: (62.7) اثنين و ستون متر و سبعون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض 15م بطول: (62) اثنين و ستون متر
ومساحتها: (3,495.35) ثلاثة آلاف و أربعمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و خمسة و ثلاثون سنتيمتراً مربعاً فقط
والمستند في إفراغها على الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 399069000324 في 13 / 2 / 1443 هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010484834 وتنتهي في 14 / 1 / 1445 هـ ، بثمن وقدره 85500000 خمسة و ثمانون مليوناً و خمسمائة ألف ريال منها مبلغ 7070000 سبعة مليون و سبعون ألف ريال تنازلت الشركة عن إيجاره العقار للبايع وعليه جرى التصديق تحريراً في 15 / 2 / 1443 هـ لاعتقاده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-١٣-١٤)
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالماكينات الآلي ويمنع توقيده)
صفحة 1 من 1

٢٩٢١٥٩- مطابع الحكومة

المقيم المعتمد: المهندس عبداللطيف الحسامي
رقم ترخيص المقيم المعتمد: ١٢١٠٠٠٩٣٤ - تاريخ إصدار الترخيص: ١٤٣٨/١١/١٠ هـ - فرع تقييم العقار

[illegible]

١٤.١٥ تحليل التدفقات النقدية

٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٨,٢٥٠,٠٠٠	٨,٢٥٠,٠٠٠	٨,٢٥٠,٠٠٠	٨,٢٥٠,٠٠٠	٨,٢٥٠,٠٠٠	٧,٨٧٥,٠٠٠	٤٩,١٢٥,٠٠٠	الدخل الفعلي للفندق
٧,٠٠٠	٧,٠٠٠	٧,٠٠٠	٧,٠٠٠	٧,٠٠٠	٧,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	الدخل الفعلي لبرج الاتصالات
٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٧,٩٤٥,٠٠٠	٤٩,٥٤٥,٠٠٠	الدخل الفعلي للعقار
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	الشواغر - %
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	الصيانة والتشغيل - %
٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٧,٩٤٥,٠٠٠	٤٩,٥٤٥,٠٠٠	صافي الدخل الفعلي للعقار
١٠٤,٠٠٠,٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	-	القيمة الاستردادية للعقار
١١٢,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٨,٣٢٠,٠٠٠	٧,٩٤٥,٠٠٠	١٥٣,٥٤٥,٠٠٠	صافي التدفقات النقدية
٠.٦١	٠.٦٨	٠.٧٥	٠.٨٢	٠.٩١	١.٠٠	-	معدل الخصم
٦٨,٧٩٨,٥٨٩	٥,٦٢١,١٠٠	٦,٢٠٠,٠٧٣	٦,٨٣٨,٦٨٠	٧,٥٤٣,٠٦٤	٧,٩٤٥,٠٠٠	١٠٢,٩٤٦,٥٠٦	صافي التدفقات الحالية
						الاجمالي	KPIs
						١٠٢,٩٤٦,٥٠٦.٢٢٢	القيمة الحالية

١٤.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسالة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الخامس

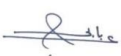
برج فيردين

- ٥.١ الملخص التنفيذي
- ٥.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٥.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٥.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٥.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٥.٦ حدود وأطوال العقار
- ٥.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٥.٨ صور العقار
- ٥.٩ تحليل SWOT
- ٥.١٠ أساليب التقييم
- ٥.١١ التقييم
- ٥.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٥.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٥.١٤ صور المستندات
- ٥.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ٥.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق مشاركة ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
	ضابط الاتصال المسئول	–	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	–
الأصل محل التقييم	الاسم	برج فيردين	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/zehHnfWTnqsqUMpM7		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٦/١٠ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسّر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٢٨٥١٢	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٤ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسباق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.	
	القيود على أعمال التحليل	–	
	القيود على أعمال المعاينة	–	
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صك الملكية. - رخصة البناء. - مستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
		التطبيقات في هذا التقرير	تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار ولا يعتمد برأي القيمة إلا بتحقق هذا الافتراض.
	الافتراضات والافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
			التطبيقات في هذا التقرير

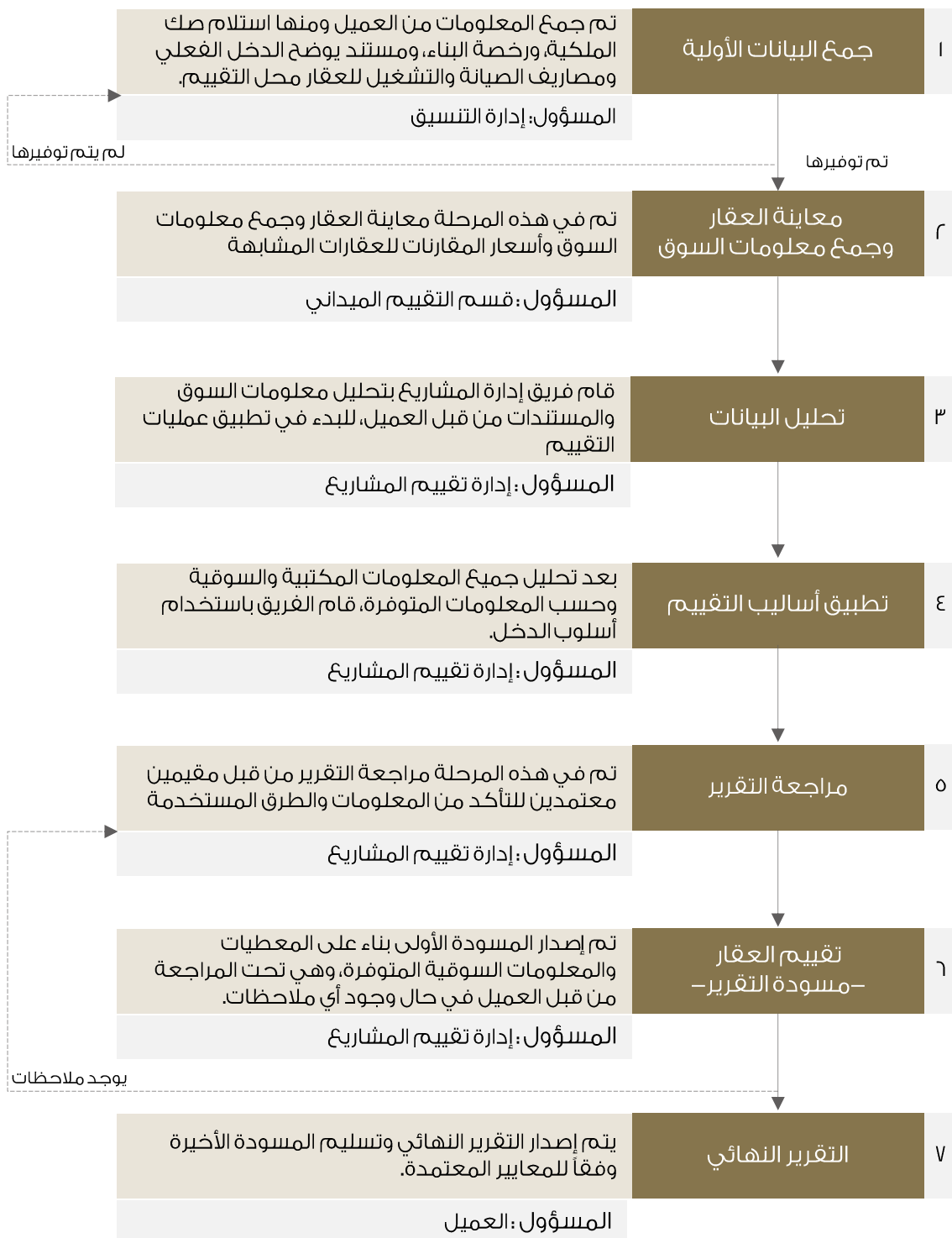
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٣٠٩,٣٨٨,٠٠٠	
كتابة	فقط ثلاثمائة وتسعة ملايين وثلاثمائة وثمانية وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشبعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	أحمد عبدالمحسن الشيخ		١٢١٠٠٠٣٧١٨	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

٥.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



٥.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذه عن مدينة الرياض

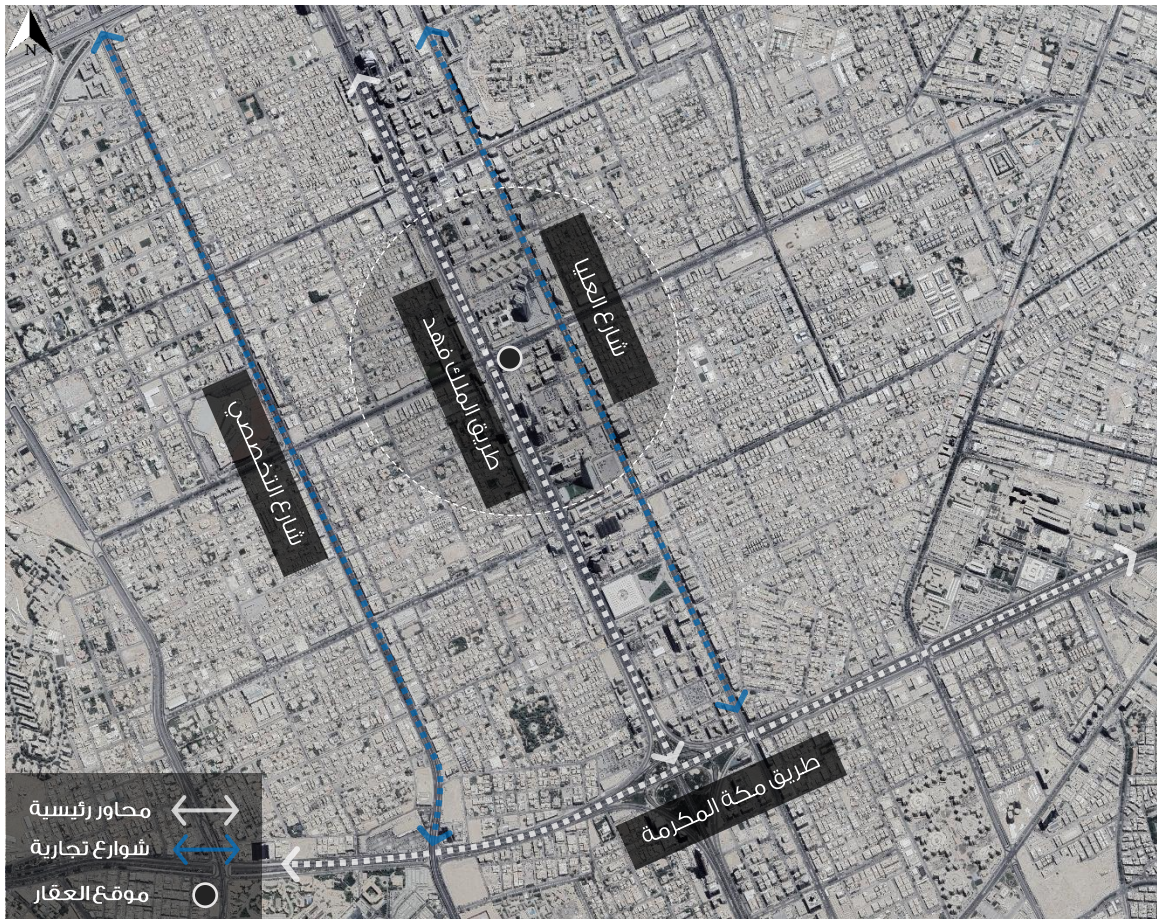


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١١.٧ كلم	مركز الملك عبد الله المالي	٣٥.٥ كلم	مطار الملك خالد الدولي

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد و شارع العليا. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية برج المملكة يليه طريق العروبة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق مكة المكرمة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية شارع العليا يليه أجزاء من حي العليا، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد و أجزاء من حي العليا يليه المعذر الشمالي.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي العليا في وسط مدينة الرياض، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال طريق الملك فهد الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول

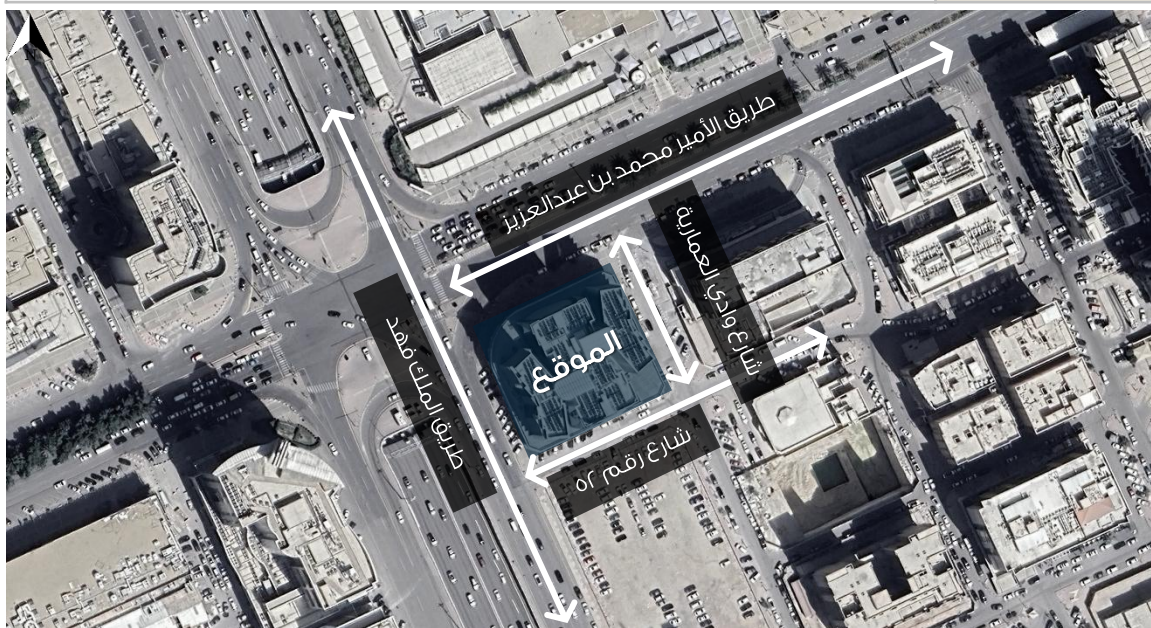


صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	صندوق مشاركة ريت	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٩٨١٦٨٨٠٠١٨٠١	تاريخ الصك	١٤٤٥/٠٤/٢٨ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٧/١٦٩٧	تاريخ الرخصة	١٤٤١/٠٧/١٠ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	العليا	الشارع	طريق الملك فهد
رقم القطعة	بلك رقم ١٤	رقم المخطط	١١٨٤
نوع العقار	مبنى تجاري مكثبي	الملاحظات	– العقار مرهون لصالح/ بنك الجزيرة. – رقم البلك حسب صك الملكية ١٤ وحسب البوابة المكانية لمدينة الرياض ١٥ وتم اعتماد رقم البلك حسب الصك.
إحداثيات الموقع	٢٤.٦٩٥٠٥٧	٤٦.٦٨١٣٠٢	
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/zehHnfWTnqsqUMpM7		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٠,٢١٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	–	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	–		



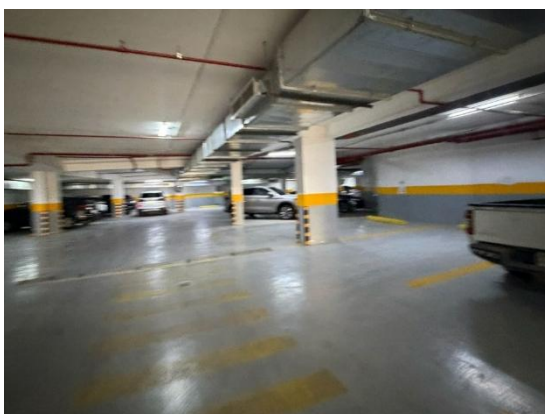
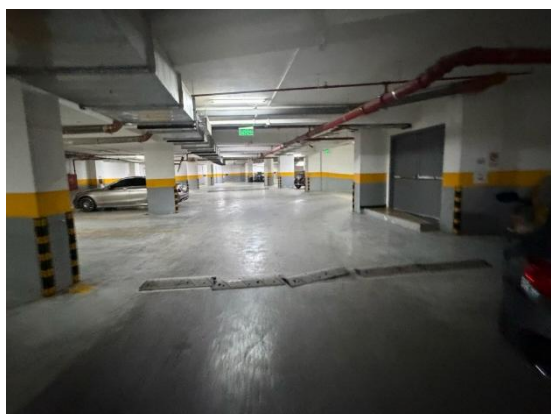
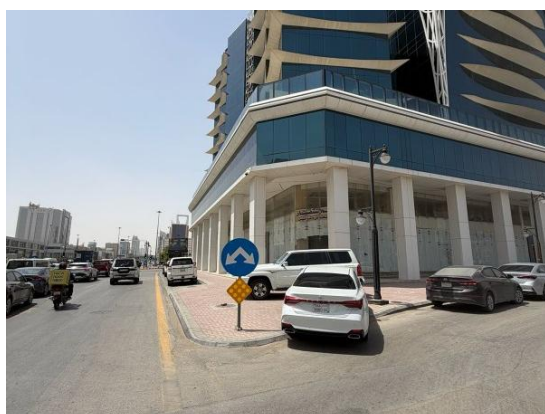
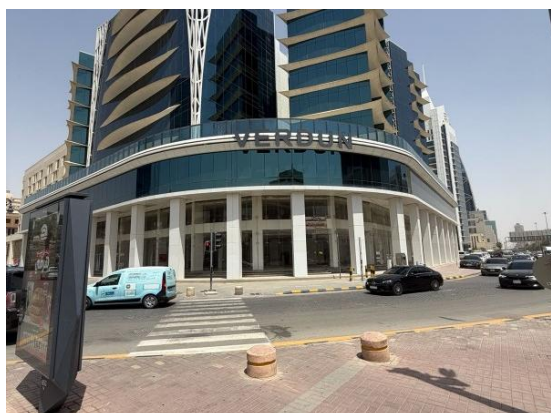
صورة توضح حدود العقار

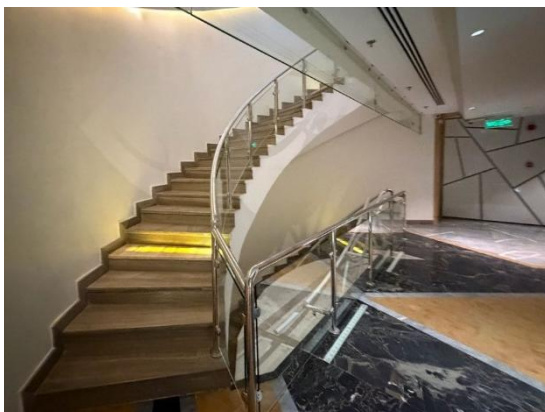
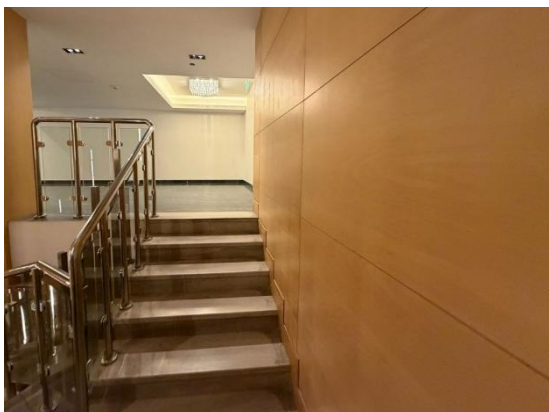
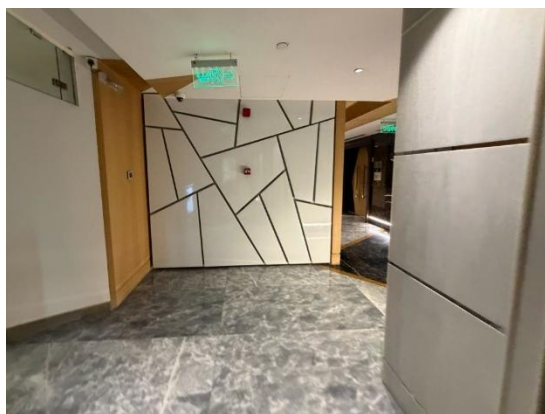
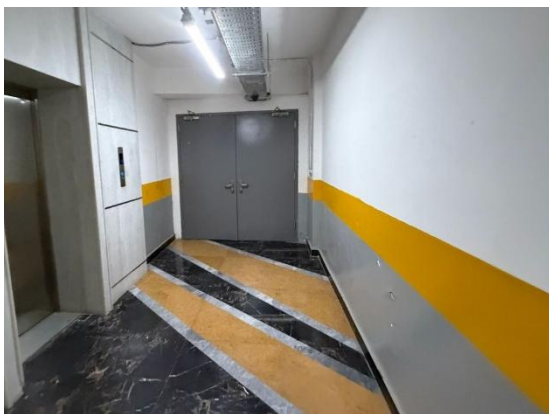
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)				
الجهة	طول ضلع الارض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	٦٥.٥١	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	تجاري	٦٠
جنوبي	٧٠	شارع رقم ٥٢	داخلي	١٥
شرقي	٥٥	شارع وادي العمارة	داخلي	٢٠
غربي	٤٠.٨	طريق الملك فهد	تجاري	٨٠

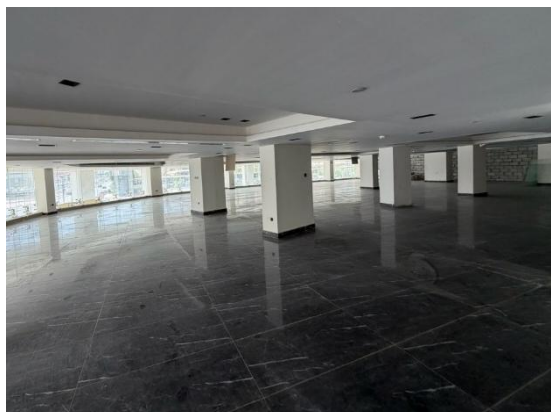
بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	١٩,٠٦٣ م ^٢ (حسب رخصة البناء) + ٣,٠٠٠ م ^٢ ملحق علوي (حسب المعاينة الميدانية)
	مساحة القبو	٦,٣٩٨.٦٤ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	دورين قبو + دور أرضي + ميزانين + ٨ أدوار متكررة + ملحق علوي
	عمر المبنى	أكثر من ٢٥ سنة
	عدد المباني	١
	نوع التكييف	مركزي
	التشطيب	جيد جداً
	مصاعد	متوفر
نظام البناء حسب البوابة المكانية لمدينة الرياض	الاستخدام	سكني تجاري مكتبي
	نسبة البناء	الأرضي + الميزانين + الأول ١٠٠% والمتكرر ٥٠%
	معامل البناء	٦.٥
	عدد الادوار	أرضي + ميزانين + أول + سبعة أدوار متكررة
ملاحظات		
- العقار عبارة عن مبنى تجاري مكتبي يتكون من ٣ معارض تجارية و ٥٨ مكتب إداري.		

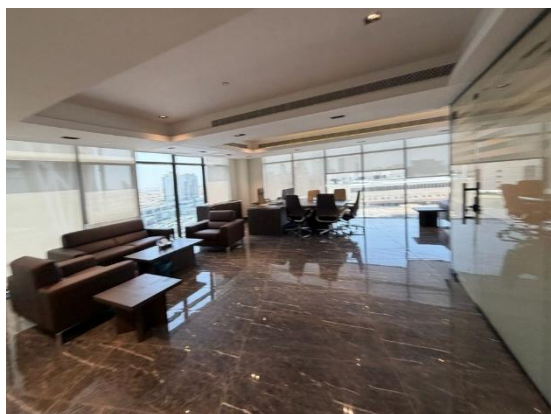
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	✓	✓

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٨ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/١٠ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية









تحليل SWOT	
نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بإطلالته على طريق الملك فهد و طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من شارع العليا.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
الفرص	• مشروع الرياض الخضراء: واحداً من أكثر مشاريع التشجير طموحاً في العالم، وهو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ "رفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم. • مشروع حديقة الملك سلمان: هو أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، بمبادرة من صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز ولي العهد، بهدف المساهمة في تقديم خيارات متنوعة رياضياً وثقافياً وفنياً وترفيهياً لسكان مدينة الرياض وزوارها، والمساهمة في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يتوافق مع أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ لمجتمع حيوي وصحي، ورفع تصنيف الرياض عالمياً. • المسار الرياضي: يعد مشروع المسار الرياضي أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، ويأتي في إطار تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ "رفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم؛ حيث يشجع السكان على اتباع أنماط صحية في التنقل، ويحفزهم على ممارسة الرياضات المختلفة. • الرياض آرت: أحد مشاريع الرياض الأربعة الكبرى التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، أيده الله، للمساهمة في تحقيق أحد أهداف رؤية السعودية ٢٠٣٠ "رفع تصنيف مدينة الرياض بين نظيراتها من مدن العالم، ويشتمل مشروع "الرياض آرت"، على تنفيذ أكثر من ١٠٠٠ عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين وعرضها أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن ١٠ برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.
المخاطر	• توفر البدائل بمنطقة العقار قيد التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- التوقعات المالية المستقبلية للعقار: بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري: حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار: بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- المؤشرات السوقية والاقتصادية: التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٥.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا بدخل العقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:

- الدخل الفعلي للعقار: ٢٥,٧٩٢,٣٤٤.٥٠ ريال / سنة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ١,٩٥١,٩١٠.٦٩ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٩٤%

٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- معارض تجارية
- مكاتب

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقى المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:

- جمع العروض السوقية وتحليلها: تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة: تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- ضبط القيم بناءً على الفروقات: يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- اعتماد النتائج المستخلصة: تم التوصل إلى الإيجار السوقى المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقى لجميع مكونات العقار.

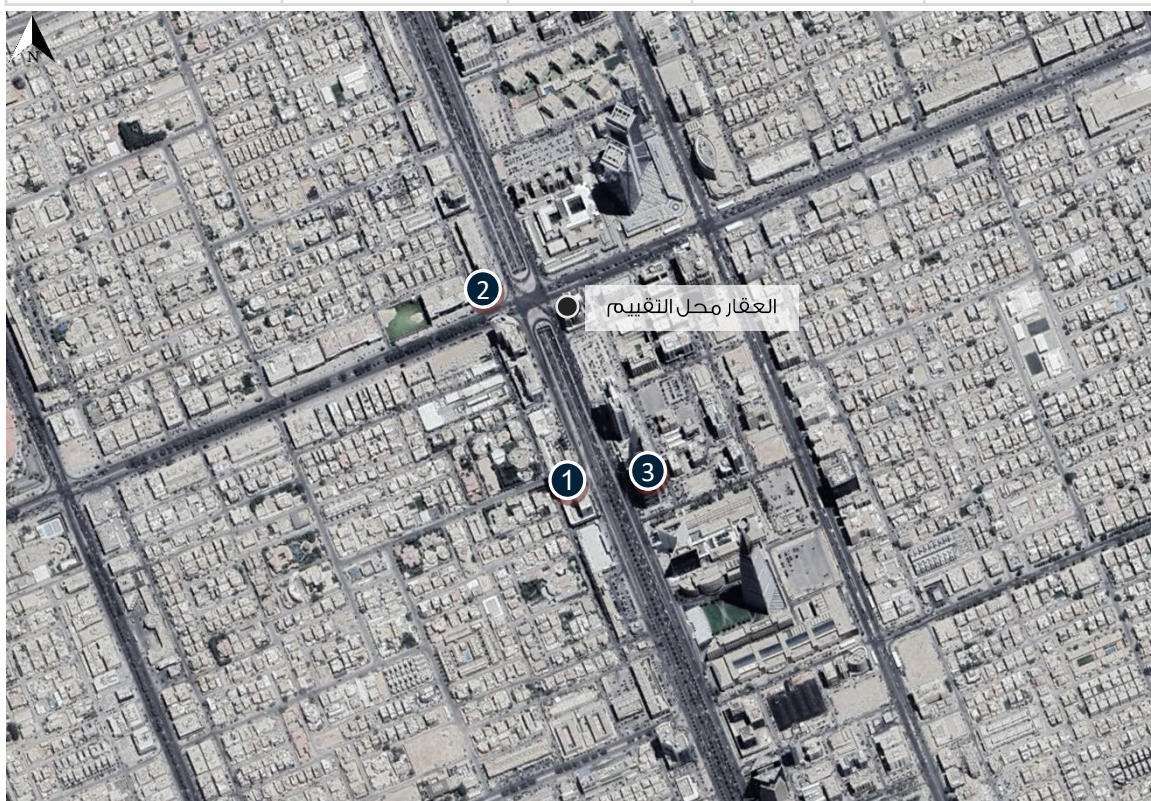
٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٥.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (مكاتب)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣١٠ م٢	١,٨٧٣ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١٥٥ م٢	١,٨٩٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٥٨٠ م٢	٢,٤٢٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٥.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة مكاتب

المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥/١٨/٢٠٢٥م		٢٥/١١/٢٠٢٥م		٢٥/١٦/٢٠٢٥م		–	تاريخ العملية
١,٨٧٣ رس / ٢م		١,٨٩٨ رس / ٢م		٢,٤٢٠ رس / ٢م		–	قيمة المتر التأجيري
صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	صفقة	%٠٠	–	نوع العملية
متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	متشابهة	%٠٠	–	ظروف السوق
مكاتب	%٠٠	مكاتب	%٠٠	مكاتب	%٠٠	مكاتب	نوع العقار
٠٠		٠٠		٠٠			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,٨٧٣ رس / ٢م		١,٨٩٨ رس / ٢م		٢,٤٢٠ رس / ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	%٠٠	سهل	سهولة الوصول
ممتاز	%٠٠	ممتاز	%٠٠	ممتاز	%٠٠	ممتاز	الموقع
جيد جداً	%٠٠	جيد جداً	%٠٠	جيد جداً	%٠٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
١٠ سنوات	%٥٠٠	٢٠ سنة	%٢٠٥	٢٠ سنة	%٦٥	٢٥ سنة	عمر العقار (سنة)
حيوي	%٠٠	حيوي	%٠٠	حيوي	%٠٠	حيوي	حيوية المنطقة المحيطة بالعقار
قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	%٠٠	قريب	القرب والبعد من أماكن الجذب
٩٤- رس / ٢م	%٥٠٠	٤٧- رس / ٢م	%٢٠٥	١٥٧- رس / ٢م	%٦٥	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٧٧٩ رس / ٢م		١,٨٥١ رس / ٢م		٢,٢٦٣ رس / ٢م		–	قيمة المتر بعد التسوية
%١٥		%٢٥		%٦٠		–	نسب الترخيص
–		٢,١٠٠ رس		–		–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة

١٣,٠٨١	إجمالي المساحة التأجيرية (٢م)
٢,١٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / ٢م)
٢٧,٤٧٠,١٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

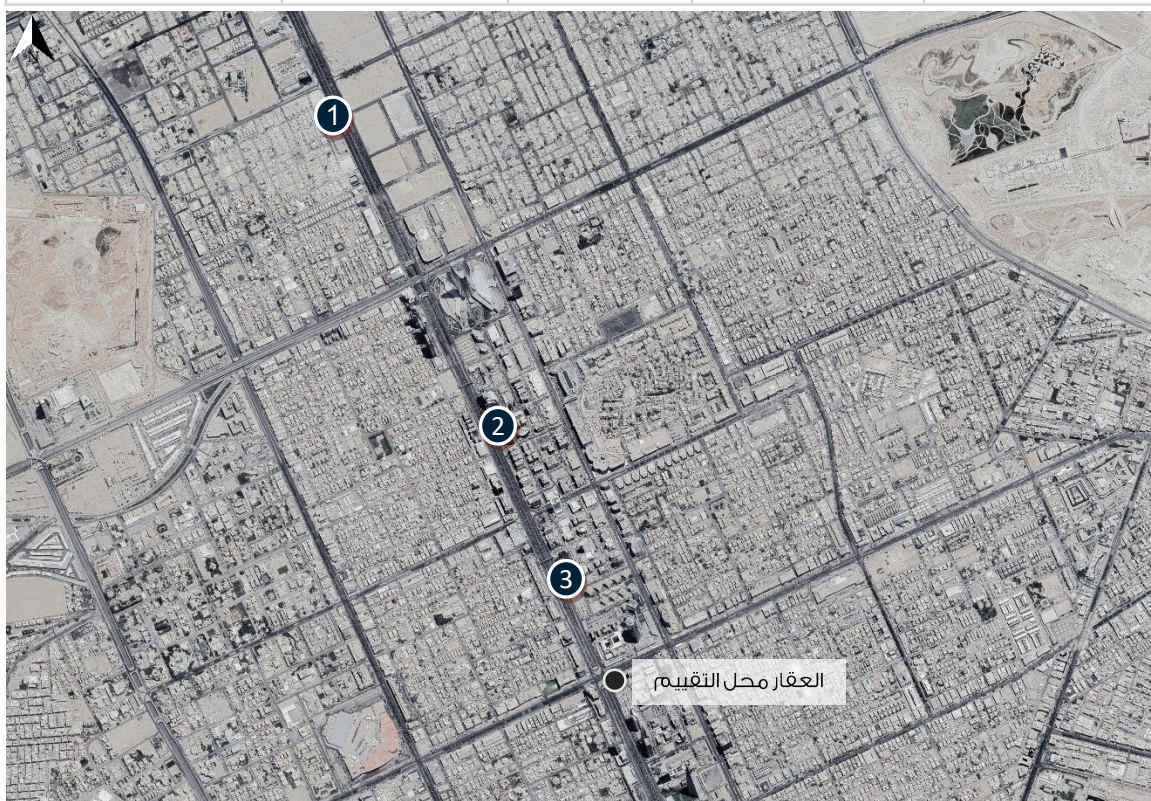
٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٥.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م٢
عقار ١	عقد	٢٠٢٥	٢٣٠٠ م٢	٢,٥٣٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	٢٤٧٠ م٢	٢,٣٤٤ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	٢٣٤٠ م٢	٢,٥٦٧ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٥.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة معارض

المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الأول	العقار محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %	الضبط %
٢٠٢٦/٧/٢٥	٢٠٢٦/٧/٢٥	٢٠٢٥/٧/١٤	–	تاريخ العملية
٢,٥٦٧ رس / رس	٢,٢٣٤ رس / رس	٢,٥٣٠ رس / رس	–	قيمة المتر التأجيري
عرض	عرض	عقد	–	نوع العملية
٥٠٪	٥٠٪	٥٠٪	–	ظروف السوق
متشابهة	متشابهة	متشابهة	–	نوع العقار
معارض	معارض	معارض	معارض	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١٢٨.٤–	١١١.٧–	١٠٠	–	قيمة المتر بعد التسوية
٢,٤٣٩ رس / رس	٢,٢٢٢ رس / رس	٢,٥٣٠ رس / رس	–	سهولة الوصول
سهل	سهل	سهل	سهل	الموقع
٥٠٪	٥٠٪	٥٠٪	ممتاز	القرب و البعد من مناطق الجذب
ممتاز	ممتاز	ممتاز	ممتاز	مستوى التشطيب
قريب	قريب	قريب	قريب	عمر العقار
٥٠٪	٥٠٪	٥٠٪	جيد جداً	مواقف السيارات
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥ سنة	جديد	٢٥ سنة	٢٥ سنة	قيمة المتر بعد التسوية
متوفرة بكثرة	متوفرة	متوفرة بكثرة	متوفرة بكثرة	نسب الترخيص
٥٠٪	٥٠٪	٥٠٪	–	قيمة المتوسط الموزون
١٠ رس / رس	١٥٩ رس / رس	١٦٤ رس / رس	–	
٢,٤٣٩ رس / رس	١,٩٦٣ رس / رس	٢,٣٦٦ رس / رس	–	
٤٠٪	٣٥٪	٢٥٪	–	
٢,٢٥٠ رس			–	

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ لكونه عقار مؤجر فعلياً، بينما تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ و ٣ لكونهم عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم.

٣,٠٤٦.٧٣	إجمالي المساحة التأجيرية (م٢)
٢,٢٥٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م٢)
٦,٨٥٥,١٤٢.٥٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٢٧,٤٧٠,١٠٠	القيمة التأجيرية للمكاتب (ريال / سنة)
٦,٨٥٥,١٤٢.٥٠	القيمة التأجيرية للمعارض (ريال / سنة)
٣٤,٣٢٥,٢٤٢.٥٠	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(٣,٤٣٢,٥٢٤.٢٥)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
٣٠,٨٩٢,٧١٨.٢٥	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٣,٠٨٩,٢٧١.٨٣)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
٢٧,٨٠٣,٤٤٦.٤٣	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٥.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلي:

الفرق	بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
ريال			
٣,٩٦٣,١٢.٦٢ ريال	٢٧,٨٠٣,٤٤٦.٤٣ ريال	٢٣,٨٤٠,٤٣٣.٨١ ريال	صافي دخل العقار (ريال)
وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق، وذلك فيما يخص صافي دخل العقار وذلك نظراً لكون دخل العقار الذي تم تزويدنا به يمثل نسبة إشغال ٩٤%. وعليه، تم الاعتماد على دخل العميل كمداخل أساسية في عملية التقييم خلال السنة الأولى من التدفقات النقدية مع تقليل معدل الإشغال للعقار من السنة الثانية حتى تستقر عند ٩٠%، والاعتماد على الإيجار السوقى للعقار من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات، مع تطبيق معدلات الخصم والرسمة بناءً على بيانات السوق.			النتيجة

٥.١١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة نمو ٥% كل خمس سنوات من السنة السادسة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة صيانة وتشغيل تقدر بـ ١٠% من الدخل الفعلي للعقار وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية مع الاعتماد على مصاريف الصيانة والتشغيل الفعلية في السنة الأولى من التدفقات.

افتراضات المشروع	
١٠ سنوات	مدة المشروع
١٠.٧%	معدل الخصم
٨%	معدل الرسمة

٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٥.١١.١.٥ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة						
اسم الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%
صندوق الأهلي ريت	كيوبك بلازا	الرياض	مكتبي	٢٦٦,٨٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%
صندوق دراية ريت	سمارت تاور	الرياض	تجاري مكتبي	٢٥٧,٥٦٦,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٠٠٠,١٤ ر.س.	٧.٧٧%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٨%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠.٧% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٥.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	٢.٥٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٠.٧٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٣٠٩,٣٨٨,٤٦٥.١٩ ريال
--	---------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٣٠٩,٣٨٨,٠٠٠	رأي المقيم
فقط ثلاثمائة وتسعة ملايين وثلاثمائة وثمانية وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

- تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة، ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٥.١٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

رقم الصك: 981688001801

التاريخ: 1445/04/28 هـ

وزارة العدل

أحمد عادل علي مدخلي
الرياض

ترخيص رقم 44/12468

صك رهين

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن البلك رقم 14 من المخطط رقم 1184 الواقع في حي العليا بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :

شمالاً: شارع عرض 60م بطول 43.81 ثلاثة و أربعون متر و واحد و ثمانون سنتيمتر +21.70م

جنوباً: شارع عرض 15م بطول 70 سبعون متر

شرقاً: شارع عرض 20م بطول 55 خمسة و خمسون متر

غرباً: شارع عرض 80م بطول 40.08 أربعون متر و ثمانية سنتيمتر

ومساحتها 3212 ثلاثة آلاف و مئتين و إثني عشر متر مربعاً المملوكة لشركة حفظ المشاركة العقارية بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7006928647 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 1 برقم 493010010108 في 24 / 10 / 1444 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الجزيرة بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7000120712 ضماناً للوفاء بـ 254993263 فقط منتان و أربعة و خمسون مليوناً و تسعمائة و ثلاثة و تسعون ألفاً و منتان و ثلاثة و ستون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : ضمان للوفاء بما عليه من مستحقات مالية على أن يتم سداد المديونية على قسط واحد بقيمة القسط 254993263 ريال تدفع اعتباراً من تاريخ 16 / 2 / 2030 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1445 / 04 / 28 لاعتماده ،وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

أحمد عادل علي مدخلي

[illegible]

٥.١٥ تحليل التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية	الإجمالي	سنة ١	سنة ٢	سنة ٣	سنة ٤	سنة ٥	سنة ٦	سنة ٧	سنة ٨	سنة ٩	سنة ١٠
نسبة التشغيل %	-	٩٤%	٩٩%	٩٩%	٩٩%	٩٩%	٩٩%	٩٩%	٩٩%	٩٩%	٩٩%
الحل الفعلي للعقار	٢٨٢,٤١٦,٥١٢	٢٥٧,٩٢,٣٤٥	٢٣٦,٩٢٥٩٠,٨	٢٣٦,٩٢٥٩٠,٨	٢٣٦,٩٢٥٩٠,٨	٢٣٦,٩٢٥٩٠,٨	٢٣٦,٩٢٥٩٠,٨	٢٣٦,٩٢٥٩٠,٨	٢٣٦,٩٢٥٩٠,٨	٢٣٦,٩٢٥٩٠,٨	٢٣٦,٩٢٥٩٠,٨
الصيانة والتشغيل - %١٠٠	-٢٦,٨٠٢,٣٦٣	-١,٩٥١,٩٠٦,٦٩	-٢,١٥٧,٨٦٢,١٤	-٢,١٥٧,٨٦٢,١٤	-٢,١٥٧,٨٦٢,١٤	-٢,١٥٧,٨٦٢,١٤	-٢,١٥٧,٨٦٢,١٤	-٢,١٥٧,٨٦٢,١٤	-٢,١٥٧,٨٦٢,١٤	-٢,١٥٧,٨٦٢,١٤	-٢,١٥٧,٨٦٢,١٤
صافي الدخل التشغيلي	٢٥٥,٦١٤,١٥٢,٩	٢٣,٨٤٠,٤٣٣,٨١	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤
القيمة الاستردادية	-	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
صافي التدفقات النقدية	٦٢,٥٣٤,٣٤٩,٦٢	٢٣,٨٤٠,٤٣٣,٨١	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤	٢١٤,٥١٣,٩٦,٩٤
معدل الخصم	-	١,٠٠	٠,٩٠	٠,٨٢	٠,٧٤	٠,٦٧	٠,٦٠	٠,٥٤	٠,٤٩	٠,٤٤	٠,٤٠
صافي التدفقات الحالية	٣,٩٣٨,٨٤٦,٥١٩	٢٣,٨٤٠,٤٣٣,٨١	١٩,٣٧٧,٩٥٥,٦٨	١٧,٥٠٤,٩٢٨,٣٥	١٥,٨١٢,٩٤٢,٤٠	١٤,٢٨٤,٥٠٤,٧٢	١٢,٥٦٦,٢٣,٦٥	١٥,٨٦٣,٦٦,٦٦	١٤,٣٣٠,٦٧٧,٠٢	١٢,٩٤٥,٤٦,٢٦	١٥,٨١٧,٦٣٨,٥٥
KPIs	الإجمالي										
القيمة الحالية	٣,٩٣٨,٨٤٦,٥١٩										

٥.١٦ | دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المدبرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل السادس

مجمع الخرج بلازا

- ٦.١ الملخص التنفيذي
- ٦.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٦.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٦.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٦.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٦.٦ حدود وأطوال العقار
- ٦.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٦.٨ صور العقار
- ٦.٩ تحليل SWOT
- ٦.١٠ أساليب التقييم
- ٦.١١ التقييم
- ٦.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٦.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٦.١٣ صور المستندات
- ٦.١٤ تحليل التدفقات النقدية
- ٦.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة مالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
ضابط الاتصال المسئول	–	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	–	–
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع الخرج بلازا	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/GvabtLyVCjEnFU7n9		
الغرض من التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
تاريخ المعاينة	تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة
أساس القيمة	القيمة السوقية	تاريخ التقييم	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	الاستخدام الحالي
الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٢٨٥٠٥	نوع التقرير	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٤ م	نسخة التقرير	القيمة السوقية	تتمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسْر أو إجبار.
استخدام التقرير وقبول النشر والتوزيع	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	سردى تفصيلي	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسباق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	–	تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.
	القيود على أعمال التحليل	–	
	القيود على المعاينة	–	
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صكوك الملكية. - رخصة البناء. - ملف إكسل يتضمن تفاصيل القيمة التأجيرية، وتواريخ بداية ونهاية عقود الوحدات المؤجرة، بالإضافة إلى المساحات التأجيرية والمساحات الشاغرة. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل للمعايير.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	التطبيقات في هذا التقرير	- تم بناء رأي القيمة على أساس افتراض دمج الأراضي الواردة ضمن صكوك الملكية، حيث جرى تقييم كامل المساحة البالغة ١٦,٩٥.٩٧ متراً مربعاً كقطعة واحدة، استناداً إلى أن رخصة البناء الصادرة تغطي المساحة الإجمالية للقطعتين. - تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار والقيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض.
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول، وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير		تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.

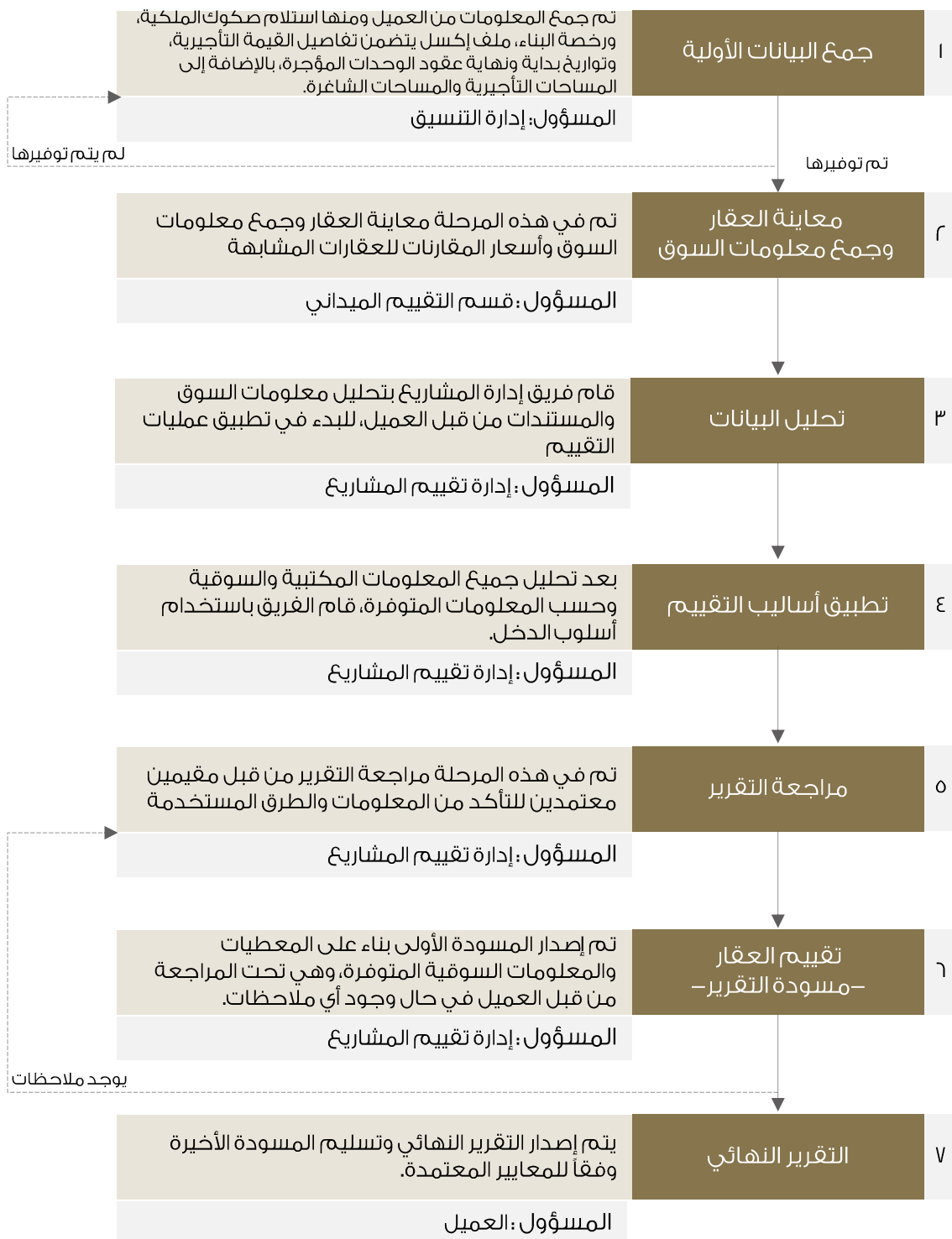
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٦,٩٠٤,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط ستون مليوناً وتسعمائة وأربعة آلاف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	عبدالكريم سراج قوته		١٢١٠٠٣٢٠٢	منتسب
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	أحمد عبدالمحسن الشيخ		١٢١٠٠٣٧١٨	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

١.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:

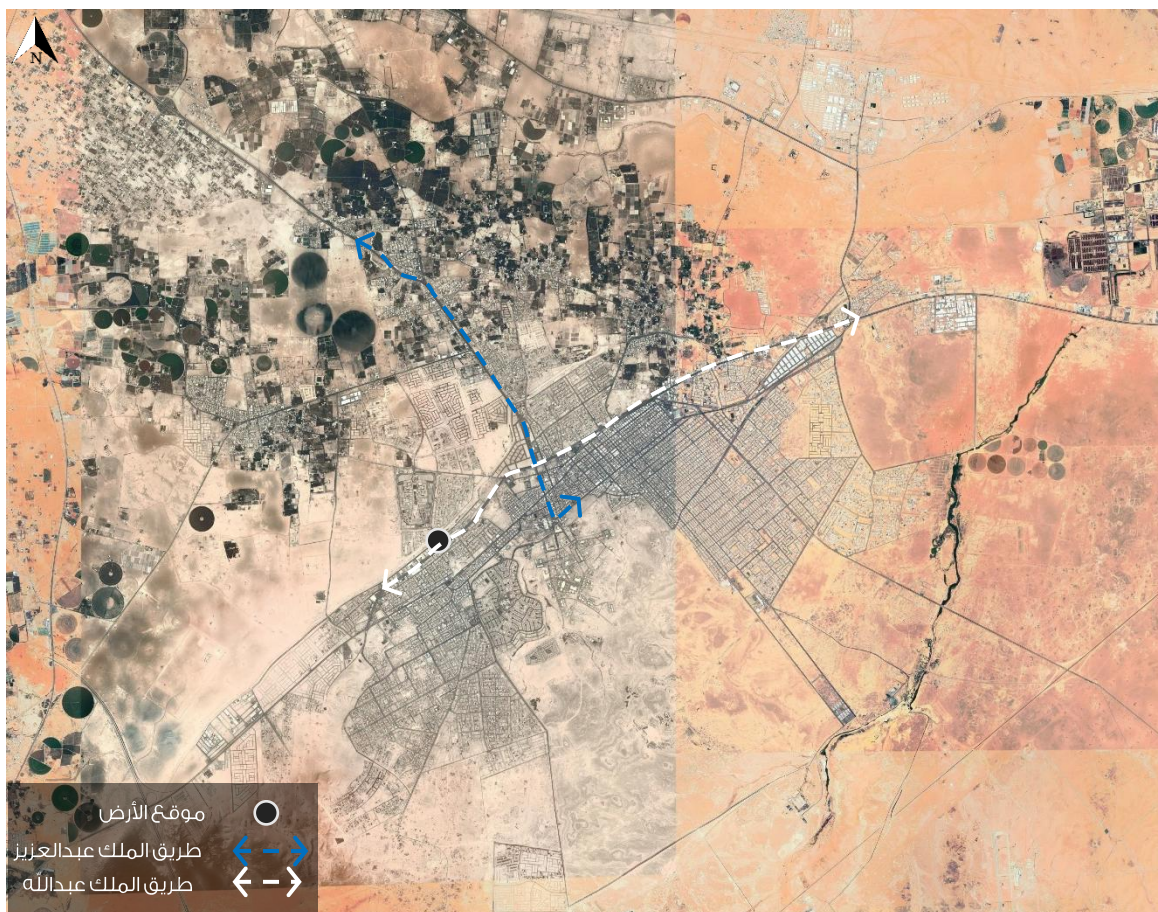


٦.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

نبذه عن مدينة الخرج

تقع محافظة الخرج هي إحدى المحافظات الهامة في المملكة العربية السعودية، وتقع في جنوب شرق العاصمة الرياض، وتبلغ مساحتها ١٩,٧٩٠ كلم^٢، ويبلغ عدد سكانها ٣٣٢,٢٤٣ نسمة، حسب احصائية الهيئة العامة للإحصاء، وتعد مدينة السبيح عاصمة الخرج الحديثة ومركزها الإداري والاقتصادي.

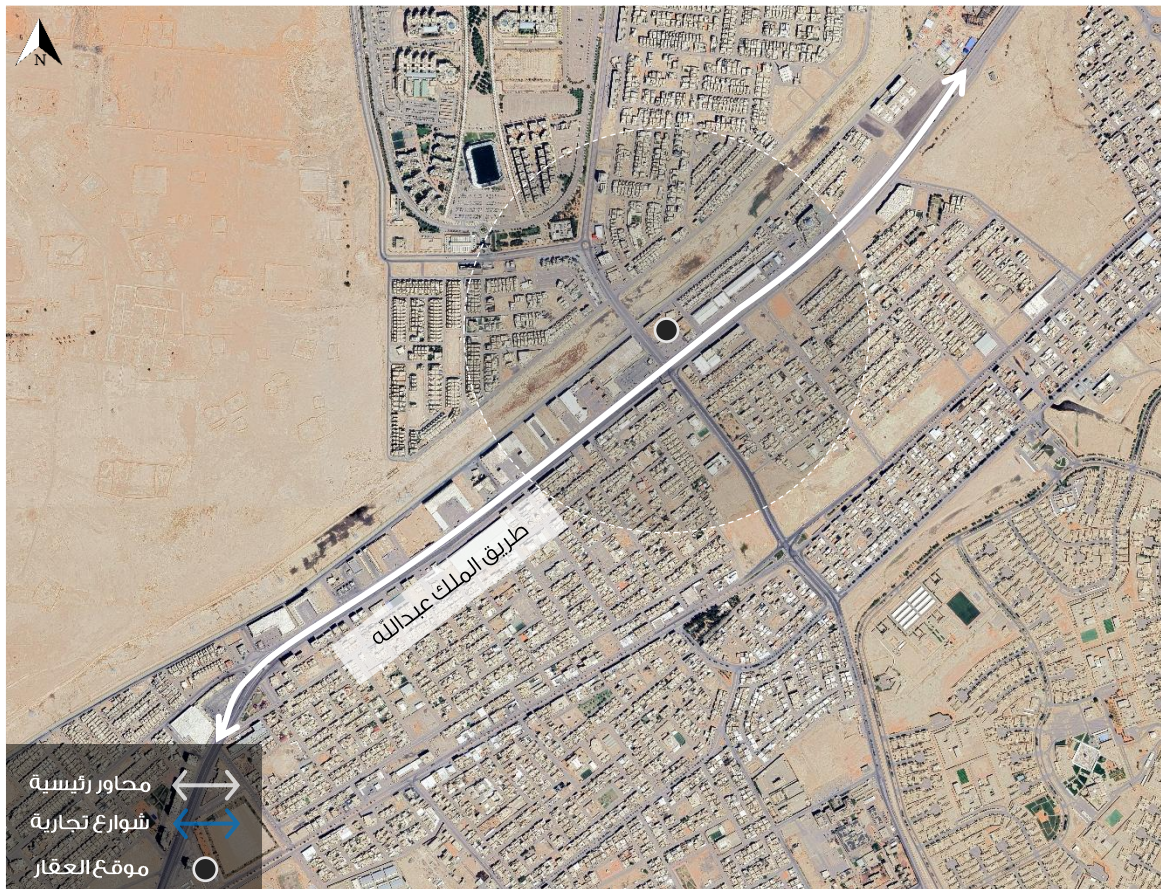


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٣.٥ كلم	الحديثي مول	١٢.٦ كلم	المدينة الرياضية بالخرج
٣.٢ كلم	طريق الملك عبدالعزيز	٠ كلم	طريق الملك عبدالله

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الخرج حيث تتميز بإطلالتها على عدة طرق محورية وتجارية كطريق الملك عبدالله . كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع ويليه ممشى الخزامى ، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالله يله حي الخالدية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أجزاء من حي غرناطة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي البركة .	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي غرناطة غرب مدينة الخرج، على الطريق الحيوي طريق الملك عبدالله الذي يربط المدينة بطريق الرياض، يقع الحي بالقرب من جامعة الأمير سطام بن عبدالعزيز ومستشفى مدينة الخرج، ما يجعله من الأحياء الاستراتيجية نسبياً.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك عبدالله الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٦.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٧٨١٦٨٨٠٠١٨٠٠	تاريخ الصك	١٤٤٥/٠٤/٢٨ هـ
	٥١١٥٠٧٠٠٦٢٦٨		١٤٤١/٠٣/٢٤ هـ
رقم الرخصة	٧٩٩٤	تاريخ الرخصة	١٤٣٣/١٢/٢٧ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الخرج
الحي	غرناطه	الشارع	طريق الملك عبدالله
رقم القطعة	١١٩	رقم المخطط	١٤٥٦
نوع العقار	مبنى تجاري	الملاحظات	وفقاً للصك رقم ٧٨١٦٨٨٠٠١٨٠٠، فإن العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة.
إحداثيات الموقع	٢٤.١٣٨٩٣٣° شمال ٤٧.٢٧٨٥٩٦° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/rmgb45VFHgL6nzCL7		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥,٨٣٥.٧٣ + ١١,٢٦٠.٢٤ م	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	— م	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	تم بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ١٦٠,٩٥.٩٧ م.		



صورة توضح حدود العقار

٦.٦ حدود وأطوال العقار

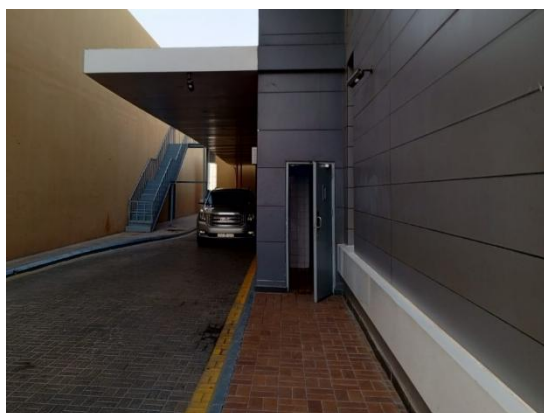
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب رخصة البناء)				
الجهة	طول ضلع الارض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	٢٠٠,١٩	شارع قدرى طوقان وممر مشاة ومرفق	داخلي	٢٠
جنوبي	١٤٠,٢٦	طريق الملك عبدالله	رئيسي	٦٠
شرقي	٨٢,٨٨	شارع فيروز بن حصين وغرفه كهرباء	داخلي	١٥
غربي	١٤٠,٣١	طريق الامير محمد بن سلمان	تجاري	٤٠

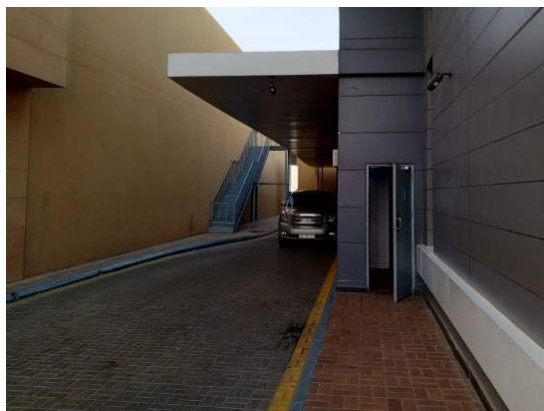
بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٢٠,٢٢١,١ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	دور أرضي + الميزانين + الدور المتكرر
	عمر المبنى	١٣ سنة
	عدد المباني	-
	نوع التكييف	مركزي
	التشطيب	جيد جداً
	الخدمات المتوفرة	-
	مصاعد	-
نظام البناء حسب رخصة البناء للعقار محل التقييم	الاستخدام	تجاري
	نسبة البناء	٦٠ %
	معامل البناء	١,٢
	عدد الادوار	دورين
ملاحظات		
-		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	-	-	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	-	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	-	✓	✓	✓

٦.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٨ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٨ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية





تحليل SWOT	
• نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الملك عبد الله.
• نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
• الفرص	• واجهة الخرج: عد واجهة الخرج من المشاريع الرائدة في تطوير البنية التحتية للمدينة والتي تشهد تحولات ملحوظة في مجال التخطيط العمراني والتطوير الحضري علماً أنه تقع مدينة الخرج في جنوب شرق الرياض، وهي واحدة من المدن الكبرى في السعودية، وهي تلعب دوراً مهماً في تنمية منطقة الرياض الاقتصادية والسكانية.
• المخاطر	• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويُقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- التوقعات المالية المستقبلية للعقار: بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري: حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار: بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- المؤشرات السوقية والاقتصادية: التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٦.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا من قبل العميل بمستند يوضح القيمة التأجيرية للوحدات المؤجرة وتاريخ بداية ونهاية مدة الإيجار حسب البيانات التالية:

- الدخل الفعلي للعقار شامل الخدمات: ٥,١٣٥,١٧٧.٧٨ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٩٦%.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ٩٥٣,١٦٣.٥١ ريال / سنة.

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية وذلك وفقاً للبيانات المرسلة من قبل العميل:

- هايبر ماركت بمساحة تأجيرية تبلغ ٤,٨٢٧.٤١ م^٢.
- مطعم مستقل بمساحة تأجيرية تبلغ ٩٣٧.٦ م^٢.
- معارض تجارية بمساحة تأجيرية تبلغ ٣,٧٧٩.٠٧ م^٢.

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:

- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٦.١١.١.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (معارض بمساحات صغيرة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٨٨ م٢	١,٢٨٨ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٨٣ م٢	١,٣٦٤ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٣١١٥ م٢	١,٤٦٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٦.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض بمساحات صغيرة

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٥/١٢/١ م		٢٠٢٥/١٢/١ م		٢٠٢٥/١٢/١ م	
قيمة المتر التأجيري للعقار	–	١,٢٨٨ ر/س / م		١,٣٦٤ ر/س / م		١,٤٦٣ ر/س / م	
نوع العملية	–	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠
ظروف السوق	–	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		١,٢٨٨ ر/س / م		١,٣٦٤ ر/س / م		١,٤٦٣ ر/س / م	
قيمة المتر بعد التسوية		١,٢٨٨ ر/س / م		١,٣٦٤ ر/س / م		١,٤٦٣ ر/س / م	
سهولة الوصول	سهل جداً	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠
الموقع	جيد جداً	ممتاز	٤٠.٠%	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
مستوى التشطيب	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	ممتاز	%٥٠.٠	ممتاز	%٥٠.٠
منطقة العقار	حيوية	حيوية جداً	٤٠.٠%	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠
عمر العقار	١٢ سنة	١٨ سنة	٣٠.٠%	٨ سنوات	%٤٠.٠	جديد	%٦٠.٠
القرب والبعد من أماكن الحذب	قريب جداً	قريب جداً	%٠.٠	قريب جداً	%٠.٠	قريب	%٥٠.٠
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٢٦ ر/س / م	٤٠.٠%	٩٥ ر/س / م	%٧٠.٠	٨٨ ر/س / م	%٦٠.٠
قيمة المتر بعد التسوية	–	١,٢٦٢ ر/س / م		١,٢٦٩ ر/س / م		١,٣٧٥ ر/س / م	
نسب التوزيع	–	%٥٠.٠		%٤٠.٠		%٣٠.٠	
قيمة المتوسط الموزون	–						

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه نظراً لكونها تمثل صفقات فعلية.

١,٧١٩,٠٧	إجمالي المساحة التأجيرية للمعارض بمساحات صغيرة (م ^٢)
١,٣٠٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م ^٢)
٢,٢٣٤,٧٩١	إجمالي القيمة التأجيرية للمعارض بمساحات صغيرة (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٦.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض بمساحات كبيرة)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية ر/م
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٢٠٠	٧٥٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٢٠٦	٥٣٣ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٣٠٠	٥٣٤ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٦.١١.١.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض بمساحات كبيرة

المعيار	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٥/١٢/١	٢٠٢٥/١٢/١	٢٠٢٥/١٢/١	٢٠٢٥/١٢/١	٢٠٢٥/١٢/١	٢٠٢٥/١٢/١
قيمة المتر التأجيرى للعقار	–	٧٥٠ / رس / ٢٠	٥٣٣ / رس / ٢٠	٥٣٤ / رس / ٢٠	٥٣٤ / رس / ٢٠	٥٣٤ / رس / ٢٠	٥٣٤ / رس / ٢٠
نوع العملية	–	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠
ظروف السوق	–	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٧٥٠ / رس / ٢٠	٥٣٣ / رس / ٢٠	٥٣٤ / رس / ٢٠	٥٣٤ / رس / ٢٠	٥٣٤ / رس / ٢٠	٥٣٤ / رس / ٢٠
سهولة الوصول	سهل جداً	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠
الموقع	ممتاز	جيد جداً	%٠.٥	جيد جداً	%٠.٥	جيد جداً	%٠.٥
مستوى التشطيب	جيد جداً	ممتاز	%٥٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
منطقة العقار	حيوية	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠
عمر العقار	١٢ سنة	١٠ سنوات	%١٠.٠	٤ سنوات	%٤٠.٠	جديد	%١٢.٠
القرب والبعد من أماكن الجذب	قريب جداً	قريب جداً	%٠.٠	قريب جداً	%٠.٠	قريب	%٥٠.٠
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٢٦ / رس / ٢٠	%٣.٥	١٠ / رس / ٢٠	%٤.٥	٢٤ / رس / ٢٠	%٤.٥
قيمة المتر بعد التسوية	–	٧٢٤ / رس / ٢٠	٥٢٥ / رس / ٢٠	٥١٠ / رس / ٢٠	٥١٠ / رس / ٢٠	٥١٠ / رس / ٢٠	٥١٠ / رس / ٢٠
نسب التوزيع	–	%٣٠	%٥٠	%٥٠	%٥٠	%٥٠	%٥٠
قيمة المتوسط الموزون	–	٥٨٠	٥٨٠	٥٨٠	٥٨٠	٥٨٠	٥٨٠

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه نظراً لكونها تمثل صفقات فعلية.

٤,٨٢٧.٤١	إجمالي المساحة التأجيرية للهايبير ماركت (٢٠)
٥٨٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / ٢٠)
٢,٧٩٩,٨٩٧.٨	إجمالي القيمة التأجيرية للهايبير ماركت (ريال)
٩٣٧.٦	إجمالي المساحة التأجيرية للمطعم (٢٠)
٥٨٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / ٢٠)
٥٤٣,٨٠٨	إجمالي القيمة التأجيرية للمطعم (ريال)
٢,٠٦٠	إجمالي المساحة التأجيرية للمعارض بمساحات كبيرة (٢٠)
٥٨٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / ٢٠)
١,١٩٤,٨٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية للمعارض بمساحات كبيرة (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٢,٢٣٤,٧٩١	القيمة التأجيرية للمعارض بمساحات صغيرة (ريال/ سنة)
٢,٧٩٩,٨٩٧.٨	القيمة التأجيرية للهايبر (ريال/ سنة)
٥٤٣,٨٠٨	القيمة التأجيرية للمطعم (ريال/ سنة)
١,١٩٤,٨٠٠	القيمة التأجيرية للمعارض بمساحات كبيرة (ريال/ سنة)

٦.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
			ريال	%
إجمالي الدخل للمعارض بمساحات صغيرة + كبيرة	– ريال	٣,٤٢٩,٥٩١ ريال	–	–
نسبة الإشغال %	٩٦ %	٩٠ %	–	–
الدخل الفعلي	٢,٢٤٦,٢٨٦.٢١ ريال	٣,٠٨٦,٦٣١.٩ ريال	–	–
الصيانة والتشغيل	(٩٥٣,١٦٣.٥١) ريال	٢٠ % (٦١٧,٣٢٦.٣٨) ريال	–	–
صافي الدخل للمعارض بمساحات صغيرة + كبيرة	١,٢٩٣,١٢٢.٧ ريال	٢,٤٦٩,٣٠٥.٥٢ ريال	– ٤٧ %	(١,١٧٦,١٨٢.٨٢) ريال
إجمالي الدخل للهايبر والمطعم	٢,٨٨٨,٨٩١.٥٧ ريال	٣,٣٤٣,٧٠٥.٨ ريال	–	–
نسبة الشواغر %	٠.٠٠ %	١٠ %	–	–
الدخل الفعلي	٢,٨٨٨,٨٩١.٥٧ ريال	٣,٠٩,٣٣٥.٢٢ ريال	–	–
الصيانة والتشغيل	٠.٠٠ %	٠.٠٠ %	–	–
صافي دخل للهايبر والمطعم (ريال)	٢,٨٨٨,٨٩١.٥٧ ريال	٣,٠٩,٣٣٥.٢٢ ريال	– ٤ %	(١٢٠,٤٤٣.٦٥) ريال
النتيجة		- فيما يخص المعارض ذات المساحات الصغيرة والكبيرة : وجدنا بيانات الدخل التعاقدى التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق. وعليه، تم الاعتماد على الدخل التعاقدى خلال أول سنتين من فترة التدفقات النقدية، ثم تم اعتماد دخل السوق لبقية مدة التوقعات، مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة استناداً إلى بيانات السوق. - فيما يخص الهايبر والمطعم : وجدنا بيانات الدخل التعاقدى التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم.		

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٦.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٥ سنوات
معدل العائد	٨.٥ %
معدل الخصم	١١.٣ %

- تم تزويدنا من قبل العميل بنسبة الإشغال الحالية للعقار والبالغة ٩٦%، وبناءً على ذلك، تم اعتماد نسبة إشغال قدرها ٩٦% خلال أول سنتين من فترة التدفقات النقدية، ثم تم افتراض نسبة إشغال مستقرة عند ٩٠% خلال الفترة التي تم فيها الاعتماد على دخل السوق، وذلك استناداً إلى معدلات الإشغال السائدة في السوق.
- تم تزويدنا من قبل العميل بمصاريف الصيانة والتشغيل والبالغة ٩٥٣,١٦٣.٥١ ريال وبناءً على ذلك، تم اعتمادها خلال أول سنتين من فترة التدفقات النقدية، ثم تم اعتماد نسبة ٢٠% لمصاريف الصيانة والتشغيل، وذلك بناءً على المعدلات السائدة في السوق، وقد تم تطبيق هذه النسبة خلال فترة التنبؤ الصريح.

٦.١١.١.٥ استنتاج معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة					
رقم العقار	المدينة	الاستخدام	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
عقار ١	الخرج	تجاري	٦١,٦٢١,٠٠٠ ريال	٥,٦٦٠,٥٧٣ ريال	٩.١ %
عقار ٢	الخرج	سكني تجاري	٢٧,٢٣٦,٦٥٩.٤٢ ريال	٢,١٨٠,٧٨٠ ريال	٨ %

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٨.٥%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٦.١١.١.٦ تحليل معدل مصاريف الصيانة والتشغيل

تحليل معدل مصاريف الصيانة والتشغيل					
اسم العقار	المدينة	نوع العقار	صافي الدخل	الصيانة والتشغيل	معدل الصيانة والتشغيل
عقار ١	الرياض	تجاري مكتبي	٢٩,٠٩٣.٥ ريال	٤,٧٢٦,٠٢٦ ريال	١٦.٢٦ %
عقار ٢	جدة	تجاري مكتبي	٣٢,٨٤٥,٧٠٤ ريال	٤,٥٦٣,٠٧٢ ريال	١٣.٨٩ %

- تم تحديد معدل مصاريف الصيانة والتشغيل بنسبة ٢٠% للمبنى التجاري، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة للعقارات المشار إليها أعلاه، مع إجراء التعديلات المناسبة التي تتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٦.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ١١.٢٠ % لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	٣.٠٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معدل الخصم	١١.٢٠%	

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	٦٠,٩٠٣,٩٦٧.٤٢ ريال
---	--------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٦,٩٠٤,٠٠٠	رأي المقيم
فقط ستون مليوناً وتسعمائة وأربعة آلاف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

- تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٦.١٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

رقم الصك: 781688001800
التاريخ: 1445/04/28 هـ

وزارة العدل
أحمد عادل علي مدخلي
الرياض
ترخيص رقم 44/12468

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض التجارية رقم 119 من المخطط رقم 1456 الواقع في حي غرناطة محافظة الخرج . وحدودها وأطوالها :

شمالاً: ممر مشاة عرض 6م بطول 57.5 سبعة و خمسون متر . وخمسون سنتمتر.

جنوباً: شارع عرض 60م بطول 60.35 ستون متر و خمسة و ثلاثون سنتمتر.

شرقاً: شارع عرض 15م وغرفة كهرباء بطول يبدأ من الشمال بطول 4م ثم ينكسر شرقاً 2.5م ثم ينكسر جنوباً بطول 76.40م

غرباً: قطعة رقم 120 بطول 80.25 ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتمتر.

ومساحتها 4835.73 أربعة آلاف و ثمانمائة و خمسة و ثلاثون متر مربعاً و ثلاثة و سبعون سنتمتراً مربعاً المملوكة لشركة حفظ المشاركة العقارية بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7006928647 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 1 برقم 293010010110 في 24 / 10 / 1444 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الجزيرة بموجب الرقم الوطني الموحد للمنشأة رقم 7000120712 ضمناً للوفاء بـ 18257685 فقط ثمانية عشر مليوناً و مئتان و سبعة و خمسون ألفاً و ستمائة و خمسة و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : ضمان للوفاء بما عليه من مستحقات مالية على أن يتم سداد المديونية على قسط واحد بقيمة القسط 18257685 ريال تدفع اعتباراً من تاريخ 2030 / 2 / 16 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات ، واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 28 / 04 / 1445 لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

أحمد عادل علي مدخلي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]**



الرقم : ٥١١٥٠٧٠٠٦٣٦٨
التاريخ : ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ

كتابة عدل محافظة الحرج

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :

فإن قطعة الأرض (التجارية) رقم ١٢٠ من المخطط رقم ١٤٥٦ الواقع في حي غرناطة محافظة الخرج . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٢,١٥) اثنين وثمانون متر وخمسة عشر سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٦٠ م بطول: (٨٠) ثمانون متر
شرقاً: معبر مشاة عرض ٦ م قطعة الأرض رقم ١١٩ بطول: (١٤١,١) مائة واحد وأربعون متر وعشرة سنتيمتر
غربياً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٤٠,٥) مائة وأربعون متر وخمسون سنتيمتر ومساحتها : (١١,٢٦٠,٢٤) أحد عشر ألفا ومئتين وستون متر مربعاً وأربعة وعشرون سنتيمتراً مربعاً فقط والمستند في إفرادها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١١٥٠١٠٠٣٤٠٠ في ٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨١٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ١٧٨١٦٤٥٥ سبعة عشر مليوناً وثمانمائة وستة عشر ألفاً وأربعمائة وخمسة وخمسون ريال ضمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.


وزارة العدل - دمشق
كتابة عدل محافظة الحرج
كتب العدل بمكتب رقم (٧)

علي بن عبدالعزيز بن علي قعيضب

هذا المستند وحدة متكاملة ، وشياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم (١٦٦-١٣٠٠٢٠٠٠)
صفحة ١ من ١

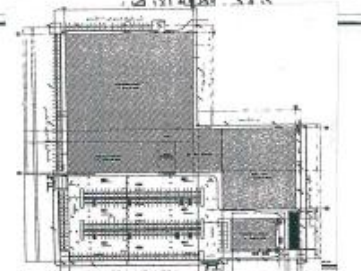
معسمة مطابق الحكومة - ٤٠٣٢٤٢

رقم الاستمارة: ٢٢٩٣٥٥١	رقم الرخصة: ٧٩٩٤	تاريخ صدورها: ١٤٣٣/١٢/٢٧	تاريخ انتهائها: ١٤٣٦/١٢/٢٦
------------------------	------------------	--------------------------	----------------------------

رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة الخرج

اسم صاحب الرخصة: صالح بن عبدالله العسكر و سلمان بن عبدالله ال عثمان	سجل مدني: *
رقم الصك: *	تاريخه: ١٤٣٣/٠٣/١٢
رقم قطعة الأرض: ١٢٠-١١٩	رقم المخطط: ١٤٥٦
رقم الكروكي التنظيمي: *	تاريخه: *
عزل الخرج	مصدره: *
غراطه	الحى: *

كروكي	رقم الصك: ٤/٣٥٩/١٢٢٤ والصك رقم ٤/٣٥٤/١٢٢٥
	* صحت الرخصة بموجب العقد المبرم بين المالكة ومكتب لقطري للاستشارات الهندسية وبالتزام بالعقد.

الستود والابعاد والإرتدادات والبروز (للمتكرر)	مرحلة النطاق العمراني: داخل النطاق
الجهة	المكتب الهندسي: الإخص الفنية

الجهة	الجهة	الارتفاع	الارتفاع
الشمال	شارع عرض ٢٠م وممر مشاة ١٩.٠٠م	٤	٢٠٠.١٩
الشرقي	شارع عرض ١٥م وغرفة كهرباء ٨٢.٨٨	٣	٨٢.٨٨
الجنوبي	طريق الملك عبدالله عرض ٦٠م	٦	١٤٠.٢٦
الغرب	شارع عرض ٤٠م	٦	١٤٠.٣١

المساحة الأرض	مساحة البناء	مساحة البناء بالدور الأرضي	المساحة الملتحق المملوك	عدد الوحدات	ارتفاع الدور	أقصى ارتفاع للبناء	إجمالي طول السور	أقل ارتفاع للسور	أقصى ارتفاع للسور	التهويّات
١٦٢٣٦.٣	٠	٩٠٩٠.٦٤	١٧٠٠	٤٣٠.٤٥	١	٠	٠	٠	٠	٠
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠

مساحة البناء: ٩٥٢١.١	نسبة مساحة البناء للدور الأرضي: ٥٦%
النوع: تجاري	تشطيبات الواجهة: اللون الأبيض أو مشتقاته
ملاحظات:	تنفذ أنشطة المياه والنصير الصحي حسب تعليمات وزارة المياه
ملاحظات:	خزان الصرف الصحي داخل السور

للتواصل الهاتف المجاني للبلدية ((٩٤٠)) الموقع الإلكتروني ((www.kharj.gov.sa))

Property	Lease Type	Unit	Lease Area	Lease	Unit No.	Customer Name	Brand Name	Amendment	Original Lease St.	Amendment	Amendment	تاريخ العقد على صيغة إيجار	Pent/SG	Pent/No	S.C.V%	Grand Tot
Khari Plaza	Line Shop	01, 02	205.90	10000024	20070605312	شركة كيرم لتجارة الملابس واداءات كودو Kudu Co	كودو [كيرم كودو]	Renewal	2-Nov-2013	7-Aug-2023	6-Aug-2025	14-Nov-2023	1,200.00	247,000.00	0.00	247,000.00
Khari Plaza	Line Shop	03	99.04	10000027	2077232760	شركة كيرم لتجارة الملابس واداءات كودو Kudu Co	أكباليف [مشتق كودو]	Renewal	2-Nov-2013	4-Aug-2023	3-Aug-2025	24-Nov-2023	1,000.00	90,940.00	0.00	90,940.00
Khari Plaza	Line Shop	04	95.25	10000029	2062804485	شركة جمرة التجارية المحدودة Jumeirah Trading Ltd. Co.	باشكين روبينز [باشكين روبينز]	Renewal	20-Jun-2016	1-Nov-2025	31-Oct-2028	1-Sep-2025	1,594.02	150,070.00	7,544.00	158,422.00
Khari Plaza	Line Shop	05, 06	103.90	10000096	2004970393	Samaa Al Enaya Trading Company	Samaa Al Enaya	Original Lease	15-Nov-2024		14-Nov-2027		1,000.00	100,000.00	0.00	100,000.00
Khari Plaza	Line Shop	07	93.53	VACANT									0.00	0.00	0.00	0.00
Khari Plaza	Line Shop	08	94.90	10000424	2007060536	Dream Fitness Trading Company	دريم فيتنيس [دريم فيتنيس]	Original Lease	15-Apr-2023		14-Apr-2026	23-Dec-2022	800.84	76,000.00	3,000.00	79,800.00
Khari Plaza	Line Shop	09	94.90	10000491	20000330704	Sultan Food Company for fast food	Sultan Delight Restaurant	Original Lease	13-Apr-2023		12-Apr-2026	26-Mar-2023	1,000.00	94,900.00	4,745.00	99,645.00
Khari Plaza	Line Shop	10	94.90	10000755	2024000961	Nabaa Al Ebtikar Trading Company	دي لا لاونج [دي لا لاونج]	Original Lease	20-Jun-2025		19-Jun-2028	10-May-2025	1,000.00	94,900.00	9,490.44	104,390.44
Khari Plaza	Line Shop	11	94.90	10000020	20247803725	Daily Foods Trading Co.	مايسترو بيتزا [مايسترو بيتزا]	Renewal	23-Dec-2014	12-Apr-2025	19-Apr-2026	4-Jun-2025	1,344.05	127,550.00	6,377.40	133,927.40
Khari Plaza	Line Shop	12	94.90	10000943	2059575970	Abdulsamad Al Qurashi Stores Company for Oud, Amber and Perfumes	Abdulsamad Al Qurashi	Original Lease	1-Jan-2024		31-Dec-2026	3-Jan-2024	900.02	85,412.00	4,271.30	89,683.30
Khari Plaza	Line Shop	13	140.00	10000030	20779452465	Saudi Allied Company Chocolate & Gifts Ltd.	Patchi [باتشي]	Renewal	10-Sep-2013	22-Jun-2025	21-Jun-2026	22-Apr-2025	1,750.00	100,000.00	9,450.44	109,450.44
Khari Plaza	Line Shop	14	140.00	10000067	20996244089	Al Salman Trading Company	السلطان [السلطان]	Renewal	10-Nov-2022	10-Nov-2025	9-Nov-2028	10-Sep-2025	850.00	100,000.00	5,950.00	104,950.00
Khari Plaza	Line Shop	15	280.25	VACANT									0.00	0.00	0.00	0.00
Khari Plaza	Anchor	ANCHOR1	4,827.41	10000043	20206101819	Danube Company Ltd.	دانوب [دانوب]	Original Lease	15-Jan-2014		14-Jan-2034	21-Jul-2024	474.08	2,288,556.00	0.00	2,288,556.00
Khari Plaza	Anchor	ANCHOR2	2,060.00	10000049	20567036032	Jazirat Sama'a for Fashion Co. Ltd.	RedT [ريدي تي]	Renewal	30-Dec-2013	30-Dec-2023	29-Dec-2025	25-Feb-2024	500.00	1,000,000.00	51,500.07	1,051,500.07
Khari Plaza	Free Stand	FS1	937.60	10000042	20409800343	Riyadh International Catering Corp. Ltd.	McDonalds [مكدونالدز]	Renewal	8-May-2013	8-May-2022	7-May-2023	14-Feb-2023	566.60	550,000.00	0.00	550,000.00

Property	Status	Unit Number	Area	Lessee	Start Date	End Date	Payment Schedule	Actual Rent
Khari Plaza	Available	KP - LS01	102.95					
Khari Plaza	Available	KP - LS03	99.84					
Khari Plaza	Available	KP - LS07	93.53					
Khari Plaza	Available	KP - LS15	280.25					
Khari Plaza	Occupied	KP - LS02	102.95	Kudu Co.	10/6/2025	10/5/2028	Semiannually	109,824.06
Khari Plaza	Occupied	KP - LS04	95.25	Jumeirah Trading Ltd. Co.	11/1/2025	10/31/2028	Semiannually	157,438.00
Khari Plaza	Occupied	KP - LS05, KP - LS06	94.9	Samaa Al Enaya Trading Company	3/26/2025	3/25/2028	Custom Billing	208,589.51
Khari Plaza	Occupied	KP - LS08	94.9	Dream Fitness Trading Company	4/15/2026	10/14/2026	Full Payment	69,391.31
Khari Plaza	Occupied	KP - LS09	94.9	Sultan delight burger	4/13/2026	4/12/2029	Semiannually	99,645.00
Khari Plaza	Occupied	KP - LS10	94.9	Nabaa Al Ebtikar Trading Company	6/20/2025	6/19/2028	Semiannually	104,390.00
Khari Plaza	Occupied	KP - LS11	94.9	Daily Foods Trading Co.	4/12/2026	4/11/2027	Semiannually	133,927.40
Khari Plaza	Occupied	KP - LS12	94.9	Abdulsamad Al Qurashi Stores Company for Oud, Amber and Perf	1/1/2024	12/31/2026	Quarterly	89,680.50
Khari Plaza	Occupied	KP - LS13	140	Saudi Allied Company Chocolate & Gifts Ltd.	6/22/2025	6/21/2026	Semiannually	198,450.43
Khari Plaza	Occupied	KP - LS14	140	Al Salman Trading Company	11/10/2025	11/9/2028	Semiannually	124,950.00
Khari Plaza	Occupied	KP - ANCHOR1	4827.41	Danube Company Ltd.	1/15/2024	1/14/2034	Custom Billing	2,343,843.57
Khari Plaza	Occupied	KP - ANCHOR2	2060	Jazirat Sama'a for Fashion Co. Ltd	12/30/2025	12/29/2028	Semiannually	950,000.00
Khari Plaza	Occupied	KP - FS1	937.6	Riyadh International Catering Corp. Ltd.	5/8/2022	5/7/2033	Custom Billing	545,048.00
								5,135,177.78

٦.١٥ تحليل التدفقات النقدية

٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
المركز التجاري						
٣,٤٢٩,٥٩١.٠٠	٣,٤٢٩,٥٩١.٠٠	٣,٤٢٩,٥٩١.٠٠	—	—	١,٢٨٨,٧٧٣	إجمالي دخل المركز التجاري
٩.٠%	٩.٠%	٩.٠%	٩٦%	٩٦%	—	نسبة الإشغال
٣,٠٨٦,٦٣١.٩٠	٣,٠٨٦,٦٣١.٩٠	٣,٠٨٦,٦٣١.٩٠	٢,٢٤٦,٢٨٦.٢١	٢,٢٤٦,٢٨٦.٢١	١٣,٧٥٢,٤٦٨.١٢	الدخل الفعلي للمركز التجاري
-١٧٧,٣٢٦.٣٨	-١٧٧,٣٢٦.٣٨	-١٧٧,٣٢٦.٣٨	-٩٥٣,١٦٣.٥١	-٩٥٣,١٦٣.٥١	-٣,٧٥٨,٣٠٦.١٦	الصيانة والتشغيل - ٢.٠٠%
٢,٩٦٩,٣٠٥.٥٢	٢,٩٦٩,٣٠٥.٥٢	٢,٩٦٩,٣٠٥.٥٢	١,٢٩٣,١٢٢.٧٠	١,٢٩٣,١٢٢.٧٠	٩,٩٩٤,١٦٢	صافي الدخل التشغيلي
المطعم والهايبر						
٢,٨٨٨,٨٩١.٥٧	٢,٨٨٨,٨٩١.٥٧	٢,٨٨٨,٨٩١.٥٧	٢,٨٨٨,٨٩١.٥٧	٢,٨٨٨,٨٩٢	١٤,٤٤٤,٤٥٨	إجمالي الدخل للمطعم والهايبر
٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	النشواغر - ٠.٠٠%
٢,٨٨٨,٨٩٢	٢,٨٨٨,٨٩٢	٢,٨٨٨,٨٩٢	٢,٨٨٨,٨٩٢	٢,٨٨٨,٨٩٢	١٤,٤٤٤,٤٥٨	الدخل الفعلي للمطعم والهايبر
٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	الصيانة والتشغيل - ٠.٠٠%
٢,٨٨٨,٨٩٢	٢,٨٨٨,٨٩٢	٢,٨٨٨,٨٩٢	٢,٨٨٨,٨٩٢	٢,٨٨٨,٨٩٢	١٤,٤٤٤,٤٥٨	صافي الدخل التشغيلي للمطعم والهايبر
٥,٣٥٨,١٩٧	٥,٣٥٨,١٩٧	٥,٣٥٨,١٩٧	٤,١٨٢,٠١٤	٤,١٨٢,٠١٤	٢٤,٤٣٨,٦٢٠	صافي الدخل التشغيلي لكامل العقار
٦٣,٠٣٧,١٢٢.٨٢	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	—	القيمة الاستردادية
٦٨,٣٩٥,٨٠٩.٩١	٥,٣٥٨,١٩٧.٠٩	٥,٣٥٨,١٩٧.٠٩	٤,١٨٢,٠١٤.٢٧	٤,١٨٢,٠١٤.٢٧	٨٧,٤٧٦,٢٣٣	صافي التدفقات النقدية
٠.٦٥	٠.٧٣	٠.٨١	٠.٩٠	١.٠٠	٦	معدل الخصم
٤٤,٧٣١,١٧٩	٣,٨٩٦,٧٦٦	٤,٣٣٣,٢٠٤	٣,٧٦٠,٨٠٤	٤,١٨٢,٠١٤	٦,٩٠٣,٩٦٧	صافي التدفقات الحالية
الاجمالي						KPI's
٦,٩٠٣,٩٦٧.٤٢						القيمة الحالية
٦,٩٠٤,٠٠٠.٠٠						إجمالي قيمة العقار

٦.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل السابع

مجمع الفيصلية بلازا

- ٧.١ الملخص التنفيذي
- ٧.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٧.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٧.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٧.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٧.٦ حدود وأطوال العقار
- ٧.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٧.٨ صور العقار
- ٧.٩ تحليل SWOT
- ٧.١٠ أساليب التقييم
- ٧.١١ التقييم
- ٧.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٧.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٧.١٤ صور المستندات
- ٧.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ٧.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
	ضابط الاتصال المسئول	–	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	–
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع الفيصلية بلازا	نوع الملكية	حيازة إيجارية
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/YjecDHyRwGW1EDWX7		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٦/١٢	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسّر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٢٨٥٠٤	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٤	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسباق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.	
	القيود على أعمال التحليل	–	
	القيود على أعمال المعاينة	– تمت معاينة المعارض ذات المساحات الكبيرة من الداخل فقط ولم تتم معاينة باقي العقار من الداخل وتم افتراض أن مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج وأنها خالية من أي عيوب إنشائية.	
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات عقد إيجار الأرض في التقرير دون إدراج نسخه منه في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صكوك الملكية. - رخصة البناء. - مستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم. - عقد إيجار الأرض. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	تعليقات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق، أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
		التطبيقات في هذا التقرير	تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار والقيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض.
	الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات الخاصة	تعليقات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
التطبيقات في هذا التقرير			تم التقييم بافتراض أن الأراضي مدمجة بصك ملكية واحد وتم بناء رأي القيمة على هذا الافتراض الخاص.

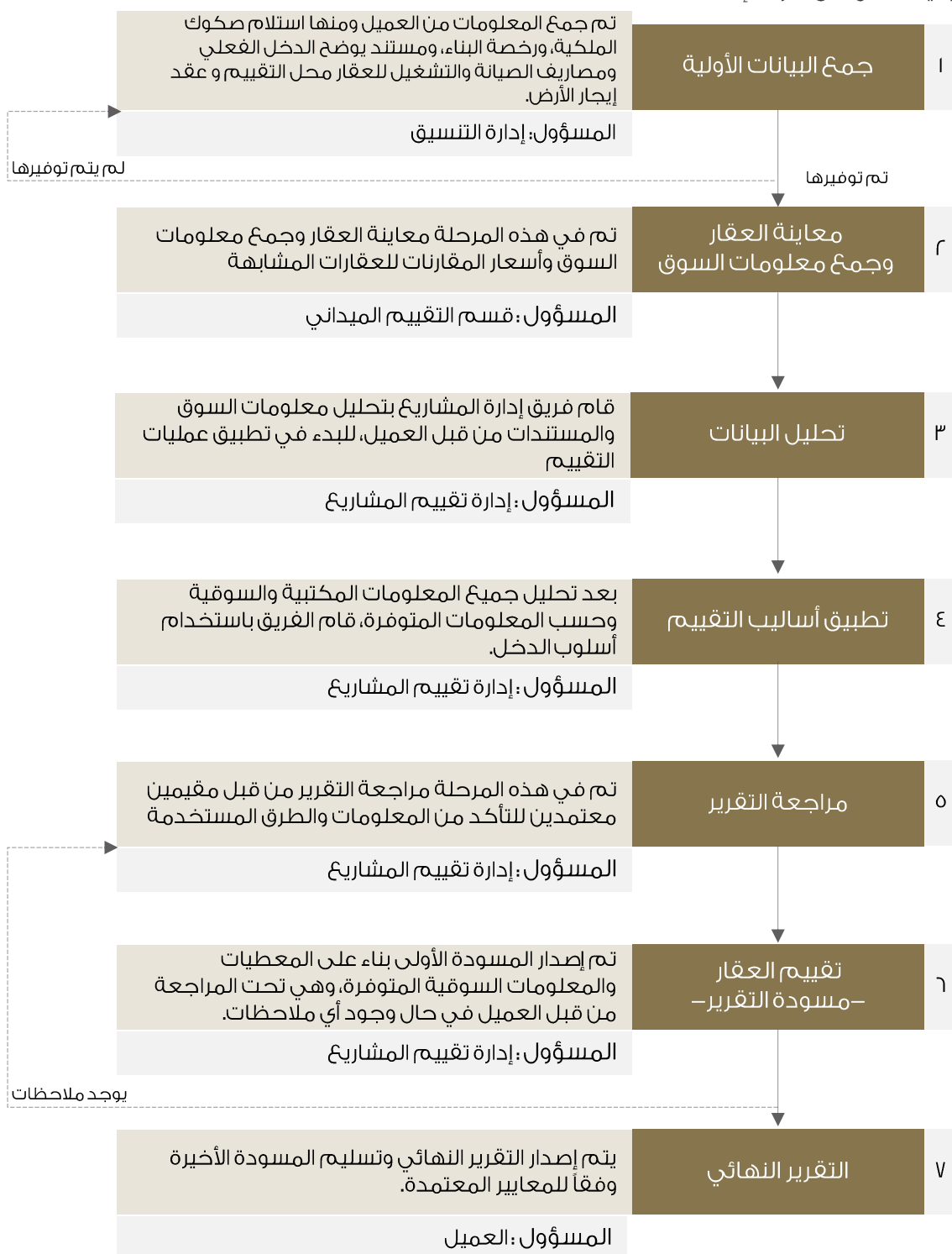
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١٦,٣١٠,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط ستة عشر مليوناً وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	سويلم عبدالله الشمري		١٢١٠٠٠٢٦٣٦	منتسب
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة	
شركة إسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

٧.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:

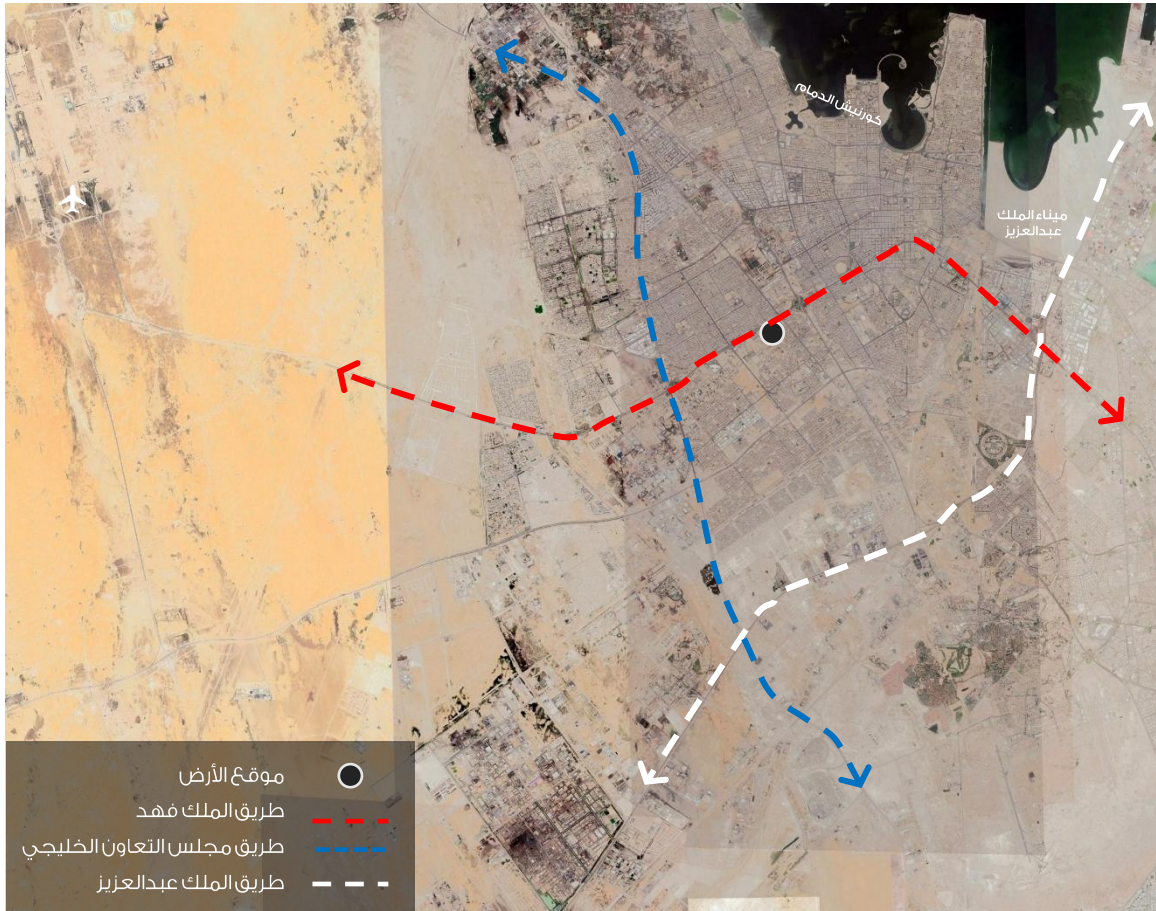


٧.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الدمام في الجزء الشرقي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً على ساحل الخليج العربي، وهي الميناء الرئيسي في المنطقة الشرقية. وتعد مركزاً سكنياً وتجارياً وتضم الهيئات الإدارية للمنطقة، وتتميز بمناخها المعتدل نسبياً طوال أيام السنة ولذلك هي وجهة سياحية لما بها من شواطئ ساحلية على الخليج العربي.

نبذه عن مدينة الدمام



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١٣ كلم	كورنيش الدمام	٣٠.١ كلم	مطار الملك فهد الدولي
٢٢.٦ كلم	جامعة الإمام عبدالرحمن	١٩.٥ كلم	ميناء الملك عبدالعزيز

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الدمام حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الظهران الجبل السريع و طريق الملك فهد و طريق الملك عبدالله. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فهد يليه حي أحد، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالله يليه حي الندي، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الظهران الجبل يليه حي الروضة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع أبو بكر الصديق يليه حي المنار.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الفيصلية في غرب مدينة الدمام، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يطل على عدة طرق رئيسية وشوارع تجارية كطريق الظهران الجبل السريع و طريق الملك فهد و طريق الملك عبدالله.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها طريق الملك فهد الذي يقع عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق
رقم الصك	٣٣,١٠٢,٠٣,١٣	تاريخ الصك	١٤٢٧/١١/٠٥ هـ
	٤٣,١٠,٠٣٩٣,٠		١٤٢٧/١١/٠٦ هـ
	٣٣,١٠٥,٠٢٢٨١		١٤٢٧/١١/٠٥ هـ
	٥٣,١٠,٠٣٩٣١		١٤٢٧/١١/٠٦ هـ
	٣٣,١٠,٠٣٩٣٢		١٤٢٧/١١/٠٦ هـ
رقم الرخصة	٠/١٤٣٣/٠٢٢٥٥	تاريخ الرخصة	١٤٣٣/١٢/٢٥ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام
الحي	الفيصلية	الشارع	طريق الملك فهد
رقم القطعة	١ ٢ ٣ ٤ ٥	رقم المخطط	٤١٤ معدل ١/
نوع العقار	مجمع تجاري (مجمع الفيصلية بلازا)	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢٦.٤٠٣٤٤° شمال ٥٠.٠٥٦٩٥٧° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/YjecDHyRwGW1EDWX7		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصكوك	٢٣١,٧٦٩.٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣ -	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٧.٦ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)				
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	—	—	—	—
جنوبي	—	—	—	—
شرقي	—	—	—	—
غربي	—	—	—	—

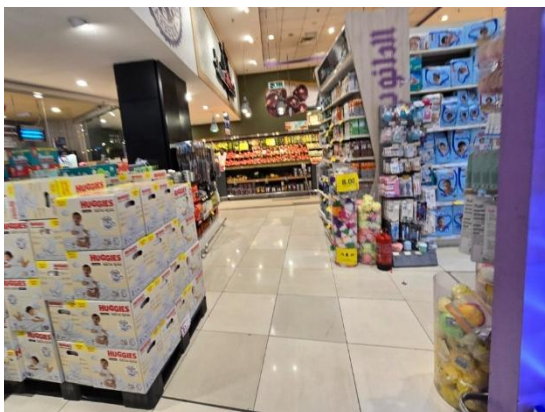
بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٧,٤٩٥ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
	مساحة المواقف	—
	عدد الأدوار	دور أرضي + ميزانين + دور أول
	عمر المبنى	١٣ سنة
	نوع التكييف	مركزي
	التشطيب	جيد جداً
	الخدمات المتوفرة	مواقف سيارات
نظام البناء حسب المستكشف الجغرافي للمنطقة الشرقية	مصاعد	—
	الاستخدام	تجاري
	نسبة البناء	٥٠%
	معامل البناء	٥
	عدد الادوار	١٠ أدوار
ملاحظات		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٧.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٨ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صكوك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/١٢ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية





تحليل SWOT	
• يتميز العقار محل التقييم بإطلالته على طريق الملك فهد. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك عبدالله وطريق الظهران الجبيل السريع.	نقاط القوة
• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.	نقاط الضعف
• يشهد ميناء الملك عبد العزيز في الدمام عدة مشاريع استثمارية ضخمة تهدف إلى تطويره وتعزيز مكانته كمركز لوجستي عالمي. تتضمن هذه المشاريع تطوير محطات الحاويات، وإنشاء مناطق لوجستية متكاملة، وتعميق أحواض السفن، مما يساهم في رفع الطاقة الاستيعابية للميناء وقدرته على استقبال السفن الكبيرة.	الفرص
• توفر البدائل بمنطقة العقار قيد التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	
"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق، وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مُبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويُقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مُجدباً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- **التوقعات المالية المستقبلية للعقار:** بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- **الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري:** حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- **تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار:** بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- **المؤشرات السوقية والاقتصادية:** التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٧.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

٧.١١.١.١.١ تم تزويدنا بدخل العقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:

- الدخل الفعلي للعقار: ٦,٠٧٦,٩٥٤.٣٧ ريال / سنة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ٥٦٧,٧٣٧.٩٢ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٧٩.٨%

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- معارض مساحات كبيرة بمساحة تأجيرية تبلغ ٢,٥٠٦ م^٢.
- معارض مساحات صغيرة بمساحة تأجيرية تبلغ ٣,٠٨٦.٨٦ م^٢.

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:

- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.

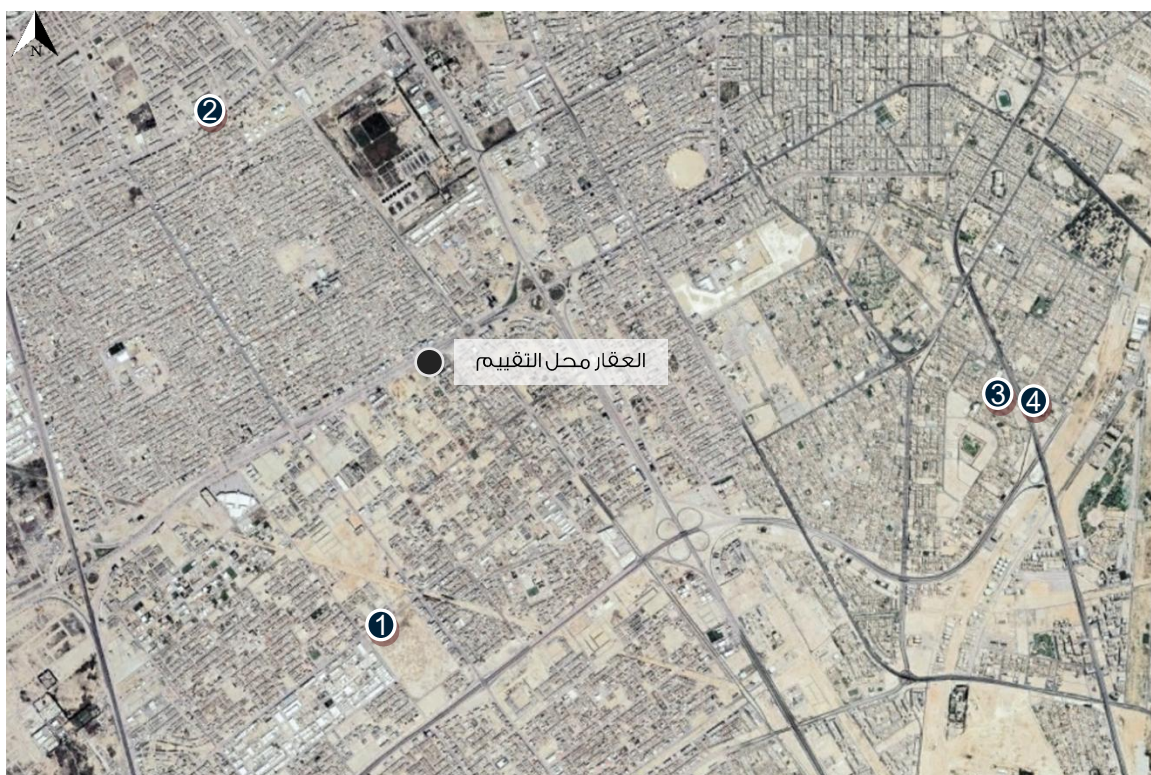
٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٧.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض مساحات كبيرة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٩٠ م٢	٥٤٤ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٤٨ م٢	٧٢٤ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٣,٠٠٠ م٢	٤٥٠ ريال
عقار ٤	صفقة	٢٠٢٥	٢,٢٠٠ م٢	٦٥١ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٧.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة معارض مساحات كبيرة

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		المقارن الرابع	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	-	٢٠٢٥/١٠/١٠ م		٢٠٢٥/١٢/٨ م		٢٠٢٥/١٢/٣٠ م		٢٠٢٥/١٢/٣١ م	
القيمة التأجيرىة للعقار	-	٥٤٤ رس/ م		٧٢٤ رس/ م		٤٥٠ رس/ م		٦٥١ رس/ م	
نوع العملية	-	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠
ظروف السوق	-	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
نوع العقار	معرض	معرض	%٠.٠	معرض	%٠.٠	معرض	%٠.٠	معرض	%٠.٠
قيمة النسوية بعد ضبط الظروف		...		...		...		...	
القيمة التأجيرىة بعد التسوية		٥٤٤ رس/ م		٧٢٤ رس/ م		٤٥٠ رس/ م		٦٥١ رس/ م	
سهولة الوصول	سهل	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠
الموقع	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
توافر مواقف سيارات	متوفر	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠
حيوية منطقة العقار	حيوية	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠
مستوى التشطيب	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
القرب من مناطق الجذب	قريب	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠	قريب	%٠.٠
المساحة (م ^٢)	٢,٥٠٦,٠٠	١,٣٩٠,٠٠	%٤٠.٠	٥,٣٤٨,٠٠	%٥٠.٧	٣,٠٠٠,٠٠	%٤٠.٠	٢,٢٠٠,٠٠	%٦٠.٧
عمر العقار (سنة)	١٣ سنة	١١ سنة	%٤٠.٠	١١ سنة	%٥٠.٧	١٢ سنة	%٤٠.٠	١٤ سنة	%٦٠.٥
قيمة النسوية / نسبة الضبط	-	٧٠ رس/ م	%٥٠.٠	٣٤ رس/ م	%٤٠.٧	١٠ رس/ م	%٥٠.٠	١٠ رس/ م	%٦٠.٢
القيمة التأجيرىة بعد التسوية	-	٥١٦ رس/ م		٧٥٧ رس/ م		٤٥٢ رس/ م		٦٥٠ رس/ م	
نسب الترجيح	-	%٥٠		%٤٥		%٤٠		%٣٠	
قيمة المتوسط الموزون	-								

٦٦٠ رس

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر متشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة

٢,٥٠٦	إجمالي المساحة التأجيرىة (م ^٢)
٦٦٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / م ^٢)
١,٦٥٣,٩٦٠	إجمالي القيمة التأجيرىة (ريال)

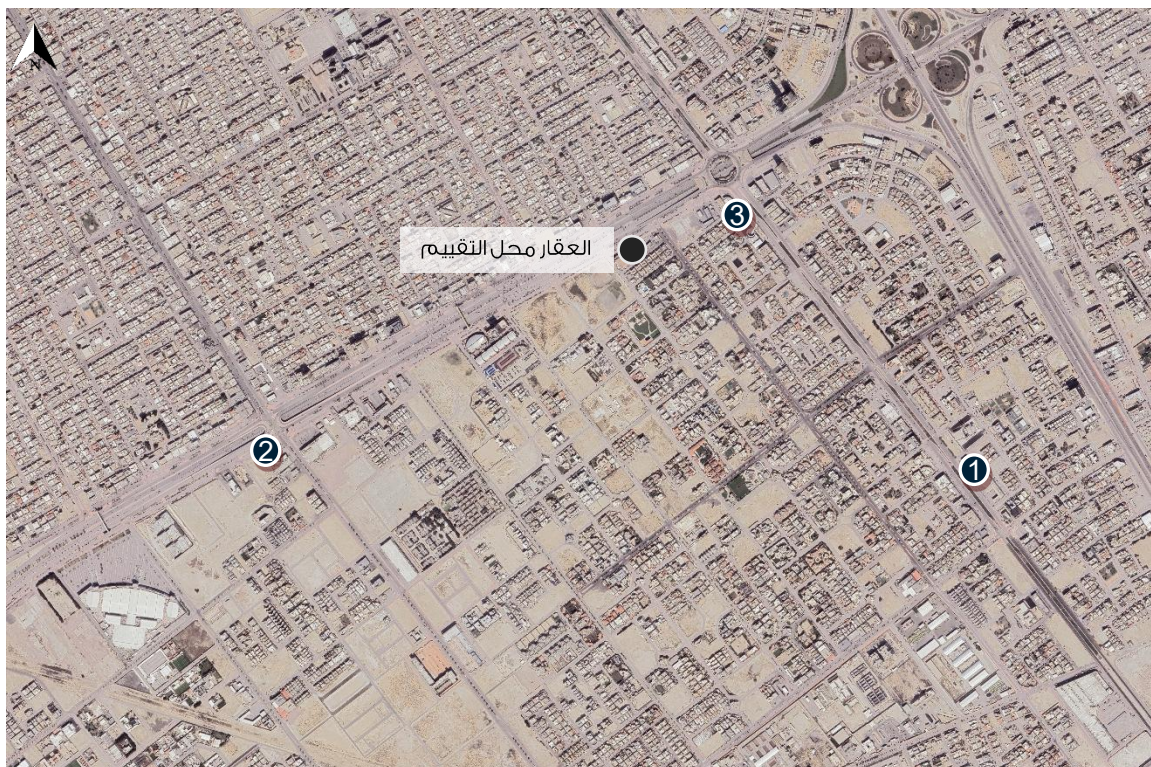
- تم التوصل للمساحة التأجيرىة حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٧.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض مساحات صغيرة)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	١٢٢	١,٥٠١ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	١٠٢.٣	١,٨٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٧٣٢	١,٦٥٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٧.١١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة معارض مساحات صغيرة

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	العقار محل التقييم	المعايير
٢٠٢٥/١١/٦	٢٠٢٥/١٠/٩	٢٠٢٥/٩/١٥	–	تاريخ العملية
٢٠١,٥٠١ ر.س / ٢٠	٢٠١,٨٠٠ ر.س / ٢٠	٢٠١,٦٥٣ ر.س / ٢٠	–	القيمة التأجيرية للعقار
صفقة %٠.٠	صفقة %٠.٠	صفقة %٠.٠	–	نوع العملية
متشابهة %٠.٠	متشابهة %٠.٠	متشابهة %٠.٠	–	ظروف السوق
معرض %٠.٠	معرض %٠.٠	معرض %٠.٠	معرض	نوع العقار
...	...	...		قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٠١,٥٠١ ر.س / ٢٠	٢٠١,٨٠٠ ر.س / ٢٠	٢٠١,٦٥٣ ر.س / ٢٠		القيمة التأجيرية بعد التسوية
سهل %٠.٠	سهل %٠.٠	سهل %٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جداً %٠.٠	جيد جداً %٠.٠	جيد جداً %٠.٠	جيد جداً	الموقع
متوفر %٠.٠	متوفر %٠.٠	متوفر %٠.٠	متوفر	توافر مواقف سيارات
حيوية %٠.٠	حيوية %٠.٠	حيوية %٠.٠	حيوية	حيوية منطقة العقار
جيد جداً %٥.٠	ممتاز %٠.٠	ممتاز %٠.٠	ممتاز	مستوى التشطيب
قريب %٠.٠	قريب %٠.٠	قريب %٠.٠	قريب	القرب من مناطق الجذب
٧ سنوات %٢.٥–	٨ سنوات %٢.٠–	٩ سنوات %٤.٥–	١٢ سنة	عمر العقار (سنة)
٢٠١,٥٣٩ ر.س / ٢٠	٢٠١,٣٦٠ ر.س / ٢٠	٢٠١,٢٥٠ ر.س / ٢٠	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠١,٥٣٩ ر.س / ٢٠	٢٠١,٧٦٤ ر.س / ٢٠	٢٠١,٦٢٨ ر.س / ٢٠	–	القيمة التأجيرية بعد التسوية
%٢٥	%٤٠	%٣٥	–	نسب الترجيح
–	١,٦٦٠ ر.س	–	–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٣,٠٨٦.٨٦	إجمالي المساحة التأجيرية (٢٠)
١,٦٦٠	قيمة المتر التأجيرى (ريال / ٢٠)
٥,١٢٤,١٨٧.٦	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٧.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١,٦٥٣,٩٦٠	القيمة التأجيرية للمعارض لمساحات كبيرة (ريال / سنة)
٥,١٢٤,١٨٧.٦	القيمة التأجيرية للمعارض لمساحات صغيرة (ريال / سنة)
٦,٧٧٨,١٤٧.٦	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(٦٧٧,٨١٤.٨)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
٦,١٠٠,٣٣٢.٨٤	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٦١٠,٣٣.٢٨)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٠% (ريال)
٥,٤٩٠,٢٩٩.٥٦	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

١١.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلي:

الفرق	بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
ريال			
١٨,٩١٦.٩ ريال	٥,٤٩٠,٢٩٩.٥٦ ريال	٥,٥٠٩,٢١٦.٤٥ ريال	صافي دخل العقار (ريال)
وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص صافي دخل العقار. وعليه، تم الاعتماد على دخل العميل كمداخل أساسية في عملية التقييم خلال فترة التدفقات النقدية مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق.			النتيجة

١١.١١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة نمو ٥% كل سنتين من السنة الثالثة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة صيانة وتشغيل تقدر بـ ١٠% من الدخل الفعلي للعقار وذلك من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ١٠% من السنة الثالثة وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.

افتراضات المشروع

٨ سنوات

١٠%

مدة المشروع

معدل الخصم

٧.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٧.١١.١.٥ عقد إيجار الأرض

- تاريخ بداية العقد : ٢٠١٨/٠٧/١١ م
- تاريخ نهاية العقد : ٢٠٣٣/١١/٣٠ م
- مدة العقد : خمسة عشر سنة ميلادية وخمسة أشهر
- المدة المتبقية من العقد : ٨ سنوات
- الخمسة أشهر الأولى (السنة الإيجارية الأولى) : ١,٠٦٩,٨٦٣ ريال
- السنة الإيجارية الثانية إلى السادسة : ٢,٩٠٠,٠٠٠ ريال / سنة
- السنة الإيجارية السابعة إلى الحادية عشر : ٣,٠٥٠,٠٠٠ ريال / سنة
- السنة الإيجارية الثانية عشر إلى السادسة عشر : ٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال / سنة

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٧.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار محل التقييم	١.٨٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معدل الخصم	١٠.٠٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٦,٣١,١٨١ ريال
--	----------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٦,٣١,٠٠٠	رأي المقيم
فقط ستة عشر مليوناً وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

- تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٧.١٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم: ٢٣٠١٠٢٠٠٣٠١٣ : التاريخ: ١٤٢٧ / ١١ / ٥ هـ

وزارة العدل
مكتب العدل الأول بالدمام

كتاب العدل الأول بالدمام

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة رقم ١ من المخطط رقم ٤٤ مدل / ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات يابسة شارع الملك فهد عرض ١٥٠ متر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر

شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر

غرباً: قطعة رقم ٢

ومساحتها (١٦٨١,٢) ألف و ستمائة و واحد و ثمانون متر مربعاً و عشر و ثلثون متر مربعاً فقط

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠١٠٠٠٢٢٤٠ في ١٤٢٧ / ١١ / ١ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ بدر بن ناصر بن عبدالعزيز المتيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠١٢٣٢٣٠ بتمن وقدره ٧١٥٤٠٠ خمسة مليون و سبعمائة وخمسة عشر ألفاً و

أربعمائة ريال

وعليه جرى التصديق تحرير في ١٤٢٧ / ١١ / ٥ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل
مكتب العدل الأول بالدمام

رئيس كتابة عدل الدمام الأول المساعد

خالد بن محمد بن حمد آل مرشد

نموذج رقم ٢٥ - ٠٢ - ١

الرقم : ٤٣٠١٠١٠٠٣٩٣٠

التاريخ : ٦ / ١١ / ١٤٢٧ هـ



كتابة العدل الأولى بالدمام

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة رقم ٢ من المخطط رقم ٤١٤ مدخل ١ الواقعة في حي الفيضالية بمدينة الدمام -

وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات يلية شارع الملك فهد عرض ١٥٠ متر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر

شرقاً: قطعة رقم ١

غرباً: قطعة رقم ٣

ومساحتها: (١٩٢٩,١) ألف و تسعمائة و تسعة و عشر ون متر مربعاً و ستون سنتماً مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠١٠١٠٠٣٩١٩ في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ.

قد استقلت ملكيتها لـ بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ٩٣٩٣٠١٠٠٣٩٣٠ في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ.

و ستمائة ريال

وعليه جرى التسمييع تحريراً في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لاستخدامه، وصلى الله على سيدنا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل الأولى بالدمام

سعيد بن عبد الرحمن الصنقر

الختم الرسمي



بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٢٢٠١٠٥٠٠٢٢٨١ هـ
التاريخ : ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالدمام

صك

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :

فإن قطعة رقم ٣ من المخطط رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطرافها هي التالية :

شمالاً : مواقف سيارات بناية شارع عرض ١٥٠ متر

جنوباً : شارع عرض ١٦ متر

شرقاً : قطعة رقم ٢

غرباً : قطعة رقم ١

ومساحتها : (٢١٦٠) فدان ومائة وستون متر مربعاً فقط

والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢٠١٠١٠٠٣٩٦٠ في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ بدر بن ناصر بن عبدالعزيز الفتيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠١٢٣٢١٣٠ بتمن وقدره ٧٣٤٤٠٠٠ سبعة مليون وثلاثمائة أربعة وأربعمائة ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لا عثماده ، وصلى الله على نبيينا محمد وآل وصحبه وسلم.

مكاتب العدل

عبدالمجيد بن عبدالرحمن اليحيى

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالدمام

نموذج رقم ٢٥ - ١ - ٢٠٢

الرقم : ٥٣٠١٠١٠٠٣٩٣١

التاريخ : ١٤٢٧ / ١١ / ٦ هـ



كتابة العدل الأولى بالدمام

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة رقم ٤ من المخطط رقم ٤١٤ مدخل ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات بناية عرض ١٥٠ متر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر

شرقاً: قطعة رقم ٣

غرباً: قطعة رقم *

ومساحتها: (٢٣٩٠,٤) فدان وثلاثمائة وتسعون متر مربعاً و اربعون سنتماً مربعاً فقط

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠١٠١٠٠٣٩٣٢ في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

قد ارتفعت ملكيتها لـ **بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق** سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠٠٢٢٩٣٠ - ١٠١٠٠٢٢٩٣٠ شتم وقدره ٨١٢٠٠٠٠ ثمانية مليون و مائة وعشرون ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٦ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لاعتماد : **وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم**.

رئيس كتابة العدل الأولى بالدمام

الختم الرسمي

سعد بن عبد الرحمن الصقر



الرقم : ٣٣٠١٠١٠٠٣٩٣٢٢

التاريخ : ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ



كتابة العدل الأولى بالدمام

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة رقم ٥ من المخطط رقم ٤١٤ مدخل ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات ياية شارع عرض ١٥٠ متر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر

شرقاً: قطعة رقم ٤

غرباً: شارع عرض ٢٥ متر

ومساحتها: (٢٦٠٨,٣) لغان وثمانية وثمانية متر مربعاً و ثلاثون سنتماً مربعاً فقط

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠١٠١٠٠٣٩٣٢٢ في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠٦٢٣٩٣٠ - شمن وقدره ٨٨٦٢٠٠ ثمانية مئليون و ثمانمائة وسبعة و ستون الفا و مئتين ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٦ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لاعتماد : وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

رئيس كتابة العدل الأولى بالدمام

سعد بن عبد الرحمن الصيقر



الختم الرسمي



اسم/ القوس بن محمد العريج

Property	Status	Unit Number	Lessee	Start Date	End Date	Payment Schedule	Actual Rent
Faisaliya plaza	Available	FP - LS03					
Faisaliya plaza	Available	FP - LS09					
Faisaliya plaza	Available	FP - LS13					
Faisaliya plaza	Available	FP - LS14					
Faisaliya plaza	Available	FP - LS15					
Faisaliya plaza	Available	FP - LS20					
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS02, FP - LS01	Kudu Co.	9/1/2025	8/31/2028	Semiannually	344,546.00
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS05, FP - LS04	Al Thawaqih Food Co. Ltd	1/1/2026	12/31/2027	Quarterly	368,143.48
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS06, FP - LS07	Shawarmer Foods Co. Ltd.	11/21/2025	11/20/2026	Semiannually	369,558.30
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS08	Makbous Restaurants and Kitchens Co, for meals food	7/8/2025	7/7/2027	Quarterly	194,351.65
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS10	AL Amar Food Co.	6/23/2025	6/22/2026	Semiannually	161,132.00
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS11	Innovative Union Co. Ltd.	10/29/2024	10/28/2027	Semiannually	193,914.78
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS12	Magrabi Optical Co.	10/15/2023	10/14/2026	Annually	213,045.00
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS16	Gulf Trading Holding Co. LTD	4/27/2024	4/26/2027	Semiannually	196,961.13
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS17, FP - LS18, FP - LS19	Branch of Arabian Company For Oud & Oriental Perfumes Trading	12/27/2023	12/26/2026	Semiannually	450,513.91
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS21	Oud Elite trading Co	7/8/2025	7/7/2026	Annually	165,600.00
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS22	Gulf Insurance Group	2/13/2026	12/12/2027	Semiannually	166,320.00
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS23	Obhur Almas Company is a one person company	11/1/2023	10/31/2029	Custom Billing	160,113.12
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS24	Abdulsamad Al Qurashi Stores Company for Oud, Amber and Perfumes	1/1/2024	12/31/2026	Quarterly	144,996.60
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS25	Jumeirah Trading Ltd. Co.	9/23/2025	9/22/2028	Semiannually	150,582.78
Faisaliya plaza	Occupied	FP - LS26, FP - LS27	Magrabi Optical Co.	4/17/2025	4/16/2028	Semiannually	345,771.56
Faisaliya plaza	Occupied	FP - ANCHOR1	Danube Company Ltd.	9/1/2025	12/1/2033	Custom Billing	1,756,468.66
Faisaliya plaza	Occupied	FP - FS1	Riyadh International Catering Corp. Ltd.	5/10/2022	5/9/2033	Custom Billing	694,935.40
							6,076,954.37

٧.١٥ تحليل التدفقات النقدية

٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الأجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٩٠٠%	٨٥٠%	٧٩٨%	—	معدل الإشغال %
٦,٩١٩,٧١١,٥٤	٦,٩١٩,٧١١,٥٤	٦,٩١٩,٧١١,٥٤	٦,٥٩٩,٢٠٤,٤٧	٦,٥٩٩,٢٠٤,٤٧	٦,٥٩٩,٢٠٤,٤٧	٦,٣٣٣,٩٩٧,٠٧	٦,٠٧٦,٩٥٤,٣٧	٥٢,٩٤٠,٦٩٠	الدخل الفعلي للعقار
(٦٩١,٩٧١,١٥)	(٦٩١,٩٧١,١٥)	(٦٩١,٩٧١,١٥)	(٦٥٩,٢٠٤,١٥)	(٦٥٩,٢٠٤,١٥)	(٦٥٩,٢٠٤,١٥)	(٦٣٣,٩٩٧,١١)	(٥١٧,٧٣٧,٩٢)	(٥٢,٥٤١,١١٢)	الصيانة والتشغيل — %
٦,٢٢٧,٧٤٠,٣٩	٦,٢٢٧,٧٤٠,٣٩	٦,٢٢٧,٧٤٠,٣٩	٥,٩٣١,١٨١,٣٢	٥,٩٣١,١٨١,٣٢	٥,٩٣١,١٨١,٣٢	٥,٧٠٠,٥٩٧,٣٦	٥,٥٠٩,٢١٦,٤٥	٤٧,٦٨٦,٥٧٩	صافي دخل العقار
(٣,٢٠٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٠,٠٠٠)	(٢,٥١٥,٠٠٠)	إيجار الأرض
٣,٠٢٧,٧٤٠,٣٩	٣,٠٢٧,٧٤٠,٣٩	٣,٠٢٧,٧٤٠,٣٩	٢,٧٣١,١٨١,٣٢	٢,٧٣١,١٨١,٣٢	٢,٨٨١,١٨١,٣٢	٢,٥٠٠,٥٩٧,٣٦	٢,٤٥٩,٢١٦,٤٥	٢,٢٥٣,٦٥٧,٩	صافي التدفقات النقدية
٠,٥١	٠,٥٦	٠,٦٢	٠,٦٨	٠,٧٥	٠,٨٣	٠,٩١	١,٠٠	—	معدل الخصم
١,٥٥٣,٧١٠	١,٧٠٩,٨١	١,٨٧٩,٩٨٩	١,٨٦٥,٤٣٤	٢,٠٥١,٩٧٧	٢,٣٨١,١٤٢	٢,٤٠٩,٦٣٤	٢,٤٥٩,٢١٦	١٦,٣١٠,٨١	صافي التدفقات الحالية

الاجمالي	KPI's
١٦,٣١٠,٨١	القيمة الحالية
١٦,٣١٠,٠٠٠ ريال	إجمالي قيمة العقار

٧.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيده المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الثامن

مجمع جزالا السكني

- ٨.١ الملخص التنفيذي
- ٨.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٨.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٨.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٨.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٨.٦ حدود وأطوال العقار
- ٨.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٨.٨ صور العقار
- ٨.٩ تحليل SWOT
- ٨.١٠ أساليب التقييم
- ٨.١١ التقييم
- ٨.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٨.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٨.١٤ صور المستندات
- ٨.١٥ حساب القيمة الاستردادية
- ٨.١٦ تحليل التدفقات النقدية
- ٨.١٧ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
ضابط الاتصال المسئول	–	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	–	–
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع جزالا السكني	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/A2YmvAcu1e2gCfRj9		
الغرض من التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
تاريخ المعاينة	تاريخ التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	٢٠٢٦/٠٦/٣٠	أسلوب الدخول / طريقة التدفقات النقدية المخصومة
أساس القيمة	القيمة السوقية	تاريخ التقييم	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	الاستخدام الحالي
الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٢٨٥٠٧	نوع التقرير	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٤	نسخة التقرير	سردى تفصيلي	النسخة النهائية
استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسباق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.			
تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.			

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.	
	القيود على أعمال التحليل	–	
	القيود على أعمال المعاينة	– لم تتم معاينة كامل الوحدات السكنية من الداخل وإنما تم معاينة وحدة واحدة فقط، وتم افتراض سلامة باقي الوحدات من الداخل وأنها خالية من أي عيوب إنشائية.	
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صكوك الملكية. - رخصة البناء. - مستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
		التطبيقات في هذا التقرير	تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار والقيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض.
	الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
التطبيقات في هذا التقرير			- تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس. - تم التقييم بافتراض أن الأراضي مدمجة بصك ملكية واحد وتم بناء رأي القيمة على هذا الافتراض الخاص.

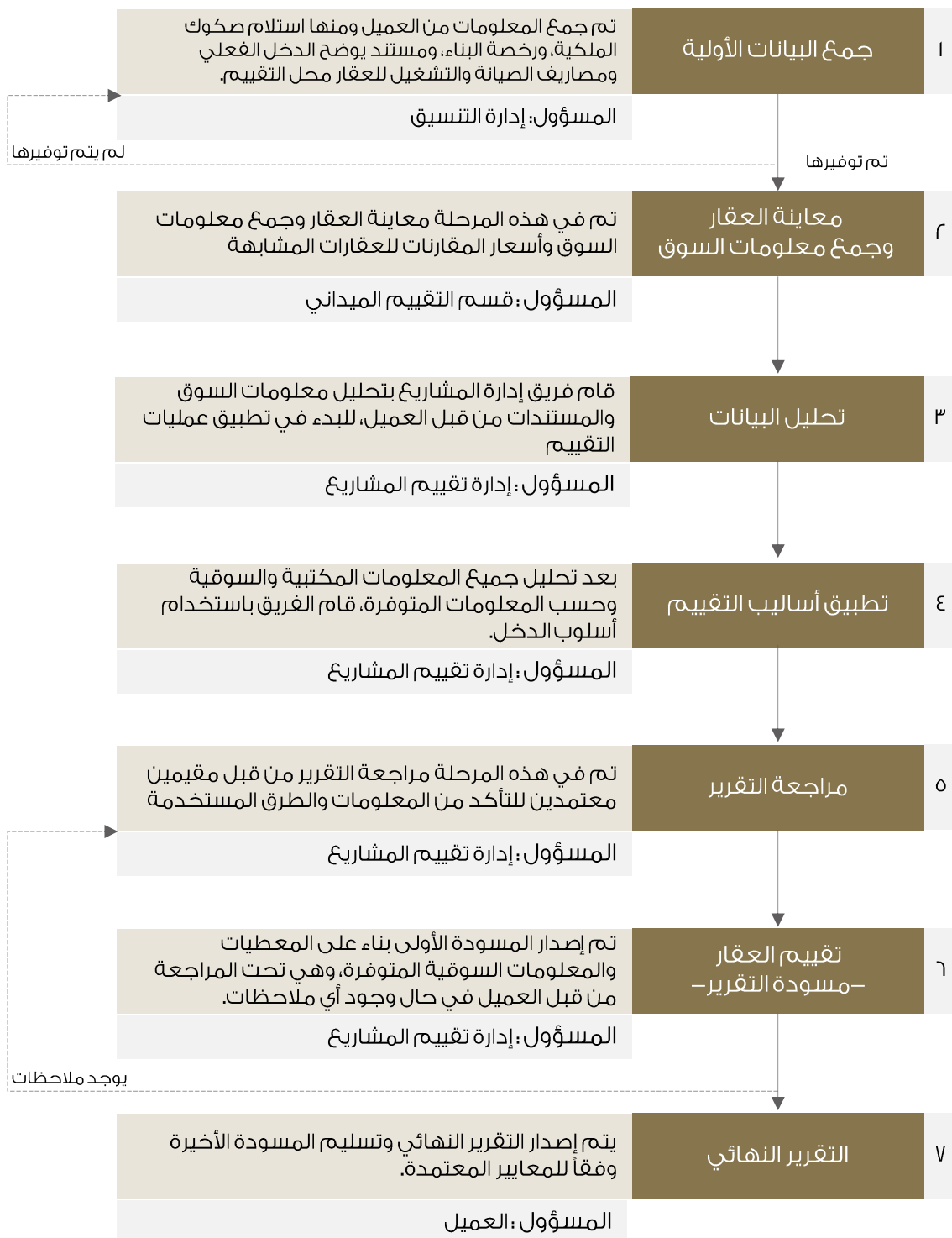
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١٤٣,٤٤٧,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائة وثلاثة وأربعون مليوناً وأربعمائة وسبعة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	سويلم عبدالله الشمري		منتسب	١٢١٠٠٠٢٦٣٦
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		منتسب	١٢٢٠٠٠٣٣٨١
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		أساسي	١٢٢٠٠٠١٩٥٤
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		أساسي	١٢١٠٠٠٩٣٤
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

٨.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:

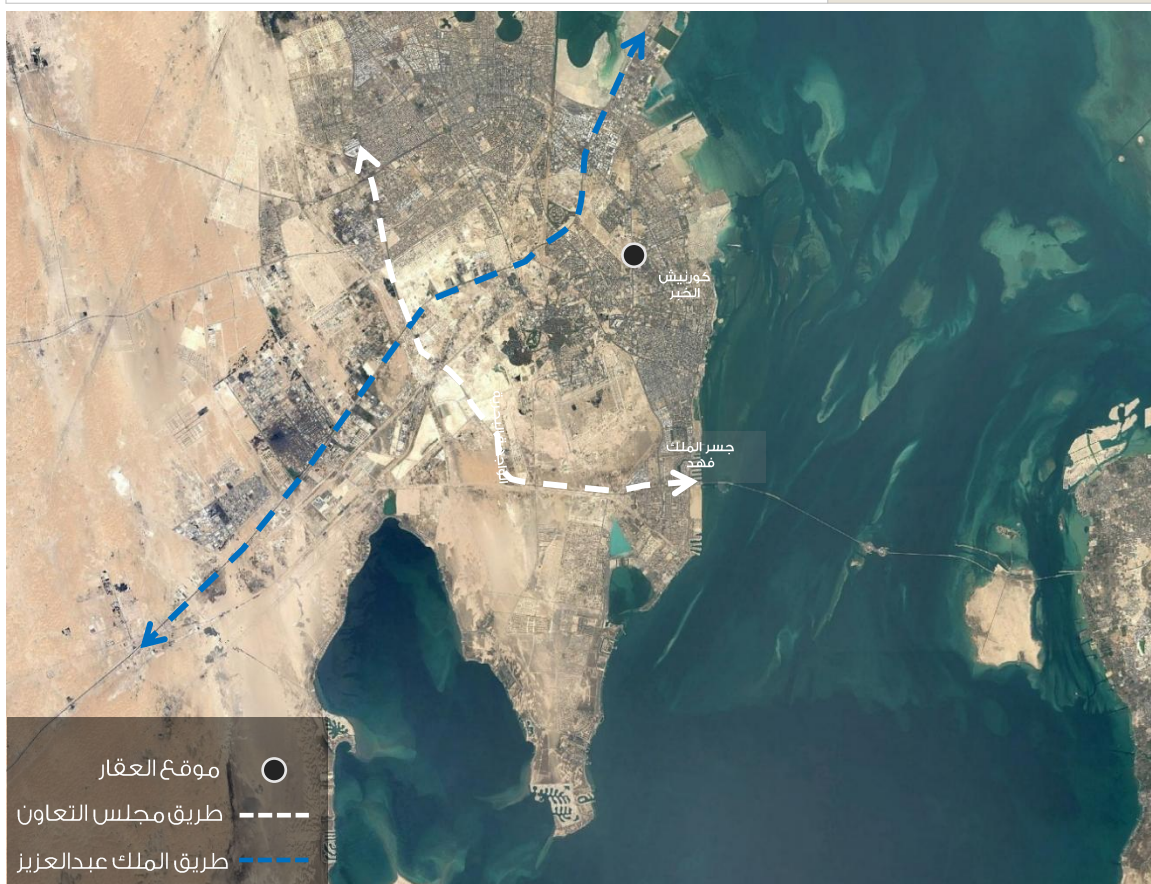


٨.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الخبر شرق المملكة العربية السعودية، وتحديداً على الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطلُّ حدودها الشرقية على الخليج العربي، وتمتدُّ الرقعة الجغرافية التي تحتلُّها المدينة على طول ٧٥٠ كم.٢. وتتميز مدينة الخبر كونها البوابة الرئيسية للجسر بين السعودية والبحرين، كما تعتبر من أكبر المدن الساحلية بالمملكة.

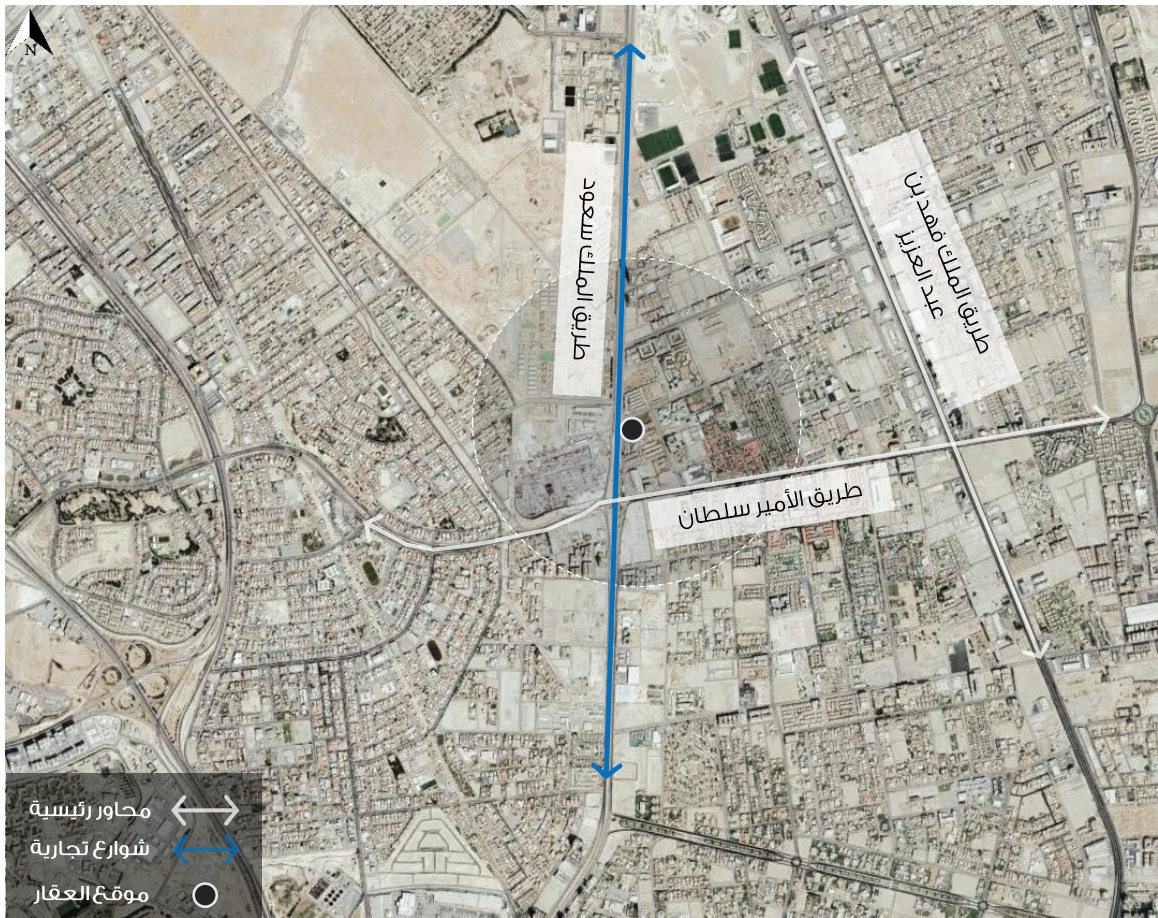
نبذه عن مدينة الخبر



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب			
منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
كورنيش الخبر	٩.٣ كلم	الخبر مول	٥ كلم
مشروع أثنيوز الخبر	٦٥٠ م	حديقة تلال الظهران	١٠.٥ كلم

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الخبر، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق الملك سعود. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي قرطبة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الأمير سلطان يليه حي الأندلس وحي الجوهرة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فهد بن عبد العزيز يليه حي الراكة الجنوبية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك سعود يليه حي الدوحة الشمالية.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي قرطبة في شمال مدينة الخبر، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق الأمير سلطان.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها طريق الملك سعود الذي يقع عليه العقار محل التقييم.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٨.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٩٣٠٢٠٩٠٣٨٠٥	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٢/٠٥ هـ
رقم الرخصة	حسب رخصة البناء	تاريخ الرخصة	حسب رخصة البناء

معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الخبر
الحي	قرطبة	الشارع	طريق الملك سعود
رقم القطعة	٢٢	رقم المخطط	٢/٤١
نوع العقار	مجمع سكني	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٦.٣٦٧١٣° شمال ٥٠.١٧٩٦٧° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/A2YmvAcu1e2gCFrJ9		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصكوك	٢٣٩,٤٨٦.٧٣	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣ -	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية قطعة رقم ٢٢)				
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	٨١.٩٦	شارع غير مسمى	تجاري	٣٠
جنوبي	١٣٩.٧٣	جار	—	—
شرقي	١٣٠	جار	—	—
غربي	١٤٢.٤٦	طريق الملك سعود	تجاري	٦٠

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية قطعة رقم ٢٣)				
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	٨٩.٧٣	جار	—	—
جنوبي	١٤٠.٣	شارع غير مسمى	تجاري	٣٠
شرقي	١٣٠	جار	—	—
غربي	١٣٩.٥٧	طريق الملك سعود	تجاري	٦٠

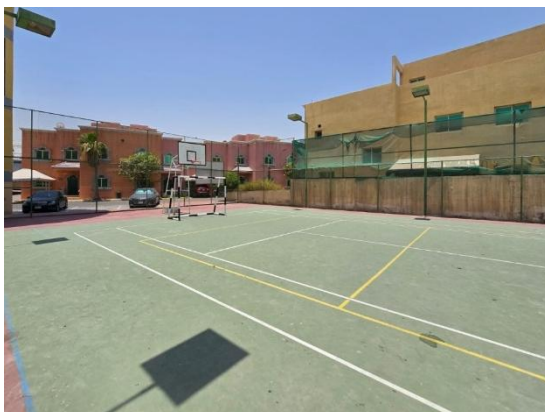
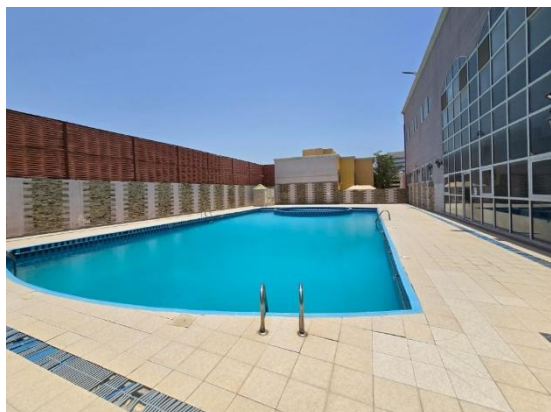
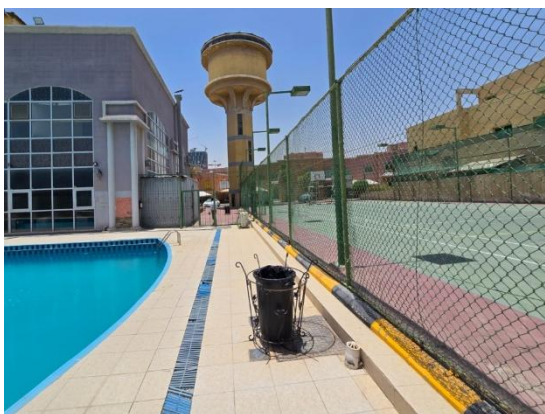
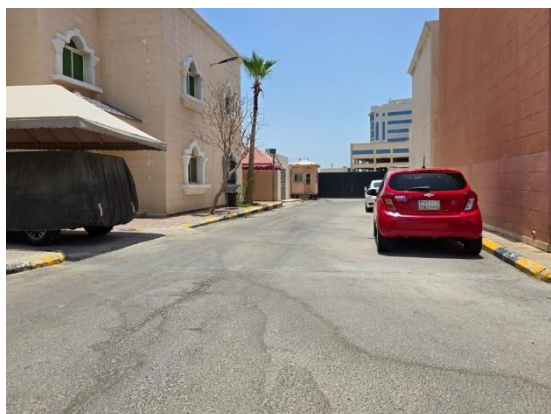
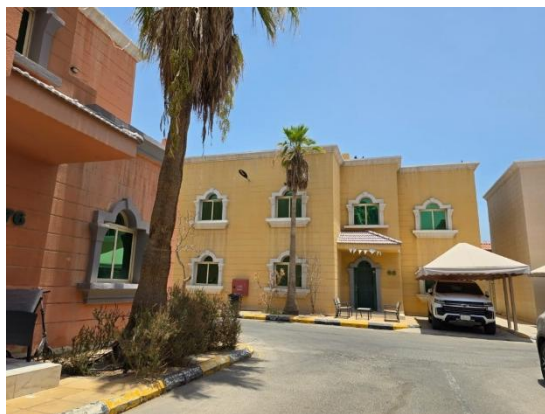
بيانات العقار ونظام البناء		
٢٣٨١٧٠.١٠ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
٢٣٨١٢٩٥.٥٥ (حسب رخصة البناء)	مساحة المواقف	
دور أرضي + دور أول + ملحق علوي	عدد الأدوار	
٢١ سنة	عمر المبنى	
١٠١ فيلا	عدد الفلل	
مركزي	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
مساحات خضراء، منطقة ألعاب أطفال، مسبح	الخدمات المتوفرة	
—	مصاعد	نظام البناء حسب المستكشف الجغرافي للمنطقة الشرقية
تجاري	الاستخدام	
٥٠%	نسبة البناء	
٥	معامل البناء	
١٠ أدوار	عدد الادوار	
—	ملاحظات	

٨.٦ حدود وأطوال العقار

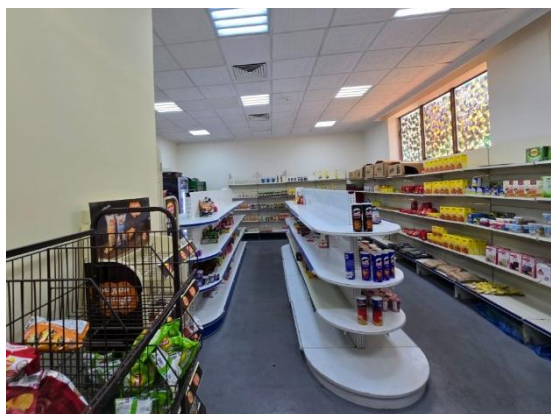
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٨.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٨.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/١٠.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية







تحليل SWOT	
• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الأمير سلطان. • وقوع العقار محل التقييم بالقرب من مشروع أفينيوز الخبر أحد المشاريع الهامة بالمدينة والذي يشمل مناطق تجارية، ومساحات خاصة للترفيه، وأبراج تشمل فنادق، ومكاتب، وقاعات للفعاليات، والمعارض.	نقاط القوة
• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.	نقاط الضعف
• ملعب أرامكو هو مشروع رياضي ضخم قيد الإنشاء في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية، ومن المتوقع أن يفتتح في عام ٢٠٢٦. يعد هذا الملعب جزءاً من رؤية المملكة ٢٠٣٠ لتعزيز البنية التحتية الرياضية واستضافة الفعاليات العالمية. • مشروع روشن الدانة هو مجتمع سكني متكامل تطوره مجموعة روشن، إحدى شركات صندوق الاستثمارات العامة السعودي. ويعد سادس مشاريع المجموعة على مستوى المملكة، والأول في مدينة الظهران بالمنطقة الشرقية.	الفرص
• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	
أسلوب السوق	"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائمًا في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق، وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.
أسلوب الدخل	"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحًا هامًا في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.
أسلوب التكلفة	"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مُبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويُقدم هذا الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فورًا. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامًا مُجدبًا. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.
طريقة القيمة المتبقية	"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- **التوقعات المالية المستقبلية للعقار:** بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- **الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري:** حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- **تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار:** بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- **المؤشرات السوقية والاقتصادية:** التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٨.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

- تم تزويدنا بدخل العقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:

- الدخل الفعلي للعقار: ٦,١٤١,٠٠٠ ريال / سنة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ١,٨٠٠,٠٠٠ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٨٥.٧%

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ١٠ فيلا سكنية.
- معارض تجاري بمساحة تأجيرية تبلغ ١٦٥.٥ م^٢.
- عدد ١ غرفة سكن عمال

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقية المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:

- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقية المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقية لجميع مكونات العقار.

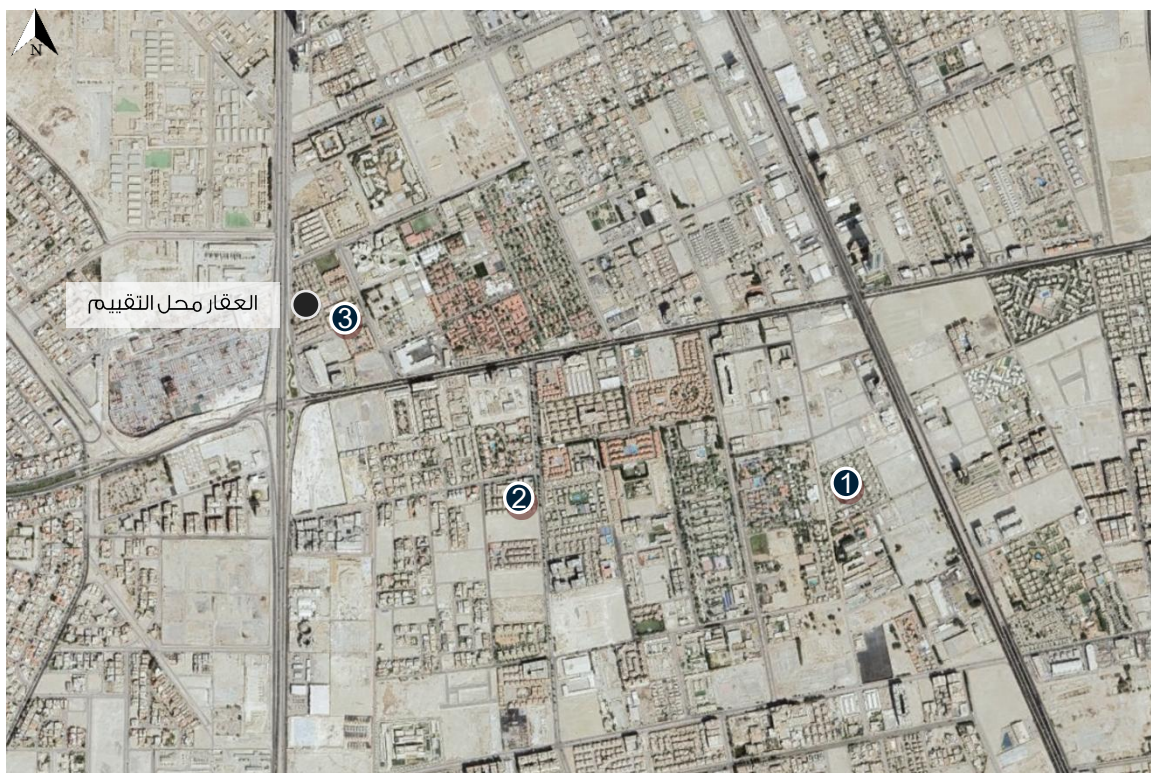
٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٨.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الفلل السكنية)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	صفقة	٢٠٢٦	٢٢٠	١٢٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٦	١٦١	١١٥,٠٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٥٤	١١٣,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٨.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الفلل السكنية

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/٩/٢٨ م		٢٠٢٦/١١/٢٥ م		٢٠٢٦/٥/٦ م		–	تاريخ العملية
١١٣,٠٠٠ رس		١١٥,٠٠٠ رس		١٢٠,٠٠٠ رس		–	القيمة الإيجارية للوحدة
صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	–	نوع العملية
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	–	ظروف السوق
٠.٠٠		٠.٠٠		٠.٠٠			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١١٣,٠٠٠ رس / ٢٥		١١٥,٠٠٠ رس		١٢٠,٠٠٠ رس			القيمة بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	ممتاز	%٥٠.٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
٢١ سنة	%٠.٠	٧ سنوات	%٧٠.٠	٢١ سنة	%٠.٠	٢١ سنة	عمر العقار
✓	%٥٠.٠	✓	%٠.٠	✓	%٠.٠	✓	نظام إطفاء حريق
✓		✓		✓		✓	منطقة ألعاب أطفال
X		✓		✓		✓	مساحات خضراء
✓		✓		✓		✓	مسبح
✓		✓		✓		✓	حراسة أمنية
X		X		X		X	ميني ماركت
✓		✓		✓		✓	نادي رياضي
٥,٦٥٠ رس	%٥٠.٠	٨,٠٥٠ رس	%٧٠.٠	٦,٠٠٠ رس	%٥٠.٠	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١١٨,٦٥٠ رس / ٢٥		١٠٦,٩٥٠ رس		١١٤,٠٠٠ رس		–	قيمة المتر بعد التسوية
%٤٥		%٣٠		%٢٥		–	نسب التوزيع
١١٤,٠٠٠ رس						–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة الإيجار السنوي مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

١٠١	إجمالي عدد الفلل
١١٤,٠٠٠	قيمة الإيجار السنوي للفيلا (ريال / سنة)
١١,٥١٤,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للفلل (ريال / سنة)

- تم التوصل إلى عدد الفلل حسب البيانات المرسلّة من قبل العميل.

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٨.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	١٦٤	٨٠١ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٦	٢٨٠	٦٥٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٦٢	٤٦٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٨.١١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١٢/٢١ م		٢٠٢٦/٢/١٧ م		٢٠٢٥/١١/٢٦ م		–	تاريخ العملية
٢٠٨٠ رس/		٢٠٦٥٠ رس/		٢٠٤٦٠ رس/		–	القيمة التأجيرية للعقار
صفقة %٠.٠		صفقة %٠.٠		صفقة %٠.٠		–	نوع العملية
متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠		–	ظروف السوق
معارض %٠.٠		معارض %٠.٠		معارض %٠.٠		معارض	نوع العقار
سوق مفتوح %٠.٠		مستأجرو الوحدات داخل المجمع %٠.٠		مستأجرو الوحدات داخل المجمع %٠.٠		مستأجرو الوحدات داخل المجمع	الفئة المستهدفة
١٦٠.٢		٠.٠٠		٠.٠٠			قيمة النسوية بعد ضبط الظروف
٢٠١٤٦ رس/		٢٠٦٥٠ رس/		٢٠٤٦٠ رس/			القيمة التأجيرية بعد النسوية
سهل %٠.٠		سهل %٠.٠		سهل %٠.٠		سهل	سهولة الوصول
جيد %٠.٠		جيد %٠.٠		جيد %٠.٠		جيد	الموقع
جيد جداً %٥٠.٠		جيد جداً %٥٠.٠		جيد %٠.٠		جيد	مستوى التشطيب
٢١ سنة %٠.٠		٢١ سنة %٠.٠		٢١ سنة %٠.٠		٢١ سنة	عمر العقار (سنة)
١٦٤٠٠ %٠.٠		٢٨٠٠٠ %٣.٥		١٢٠٠ %٨.٣		١٦٥.٥٠	المساحة (م)
٢٠٣٢ رس/ %٥٠.٠		٢٠١٠ رس/ %٤.٥		٢٠٣٨ رس/ %٨.٣		–	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٠٦٠٨ رس/		٢٠٦٤٠ رس/		٢٠٤٢٢ رس/		–	القيمة التأجيرية بعد النسوية
%٢٥		%٣٥		%٤٠		–	نسب التراجع
–		٥٤٠ رس				–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر متشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منقذة.

١٦٥.٥	إجمالي المساحة التأجيرية (م)
٥٤٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / م)
٨٩,٣٧٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

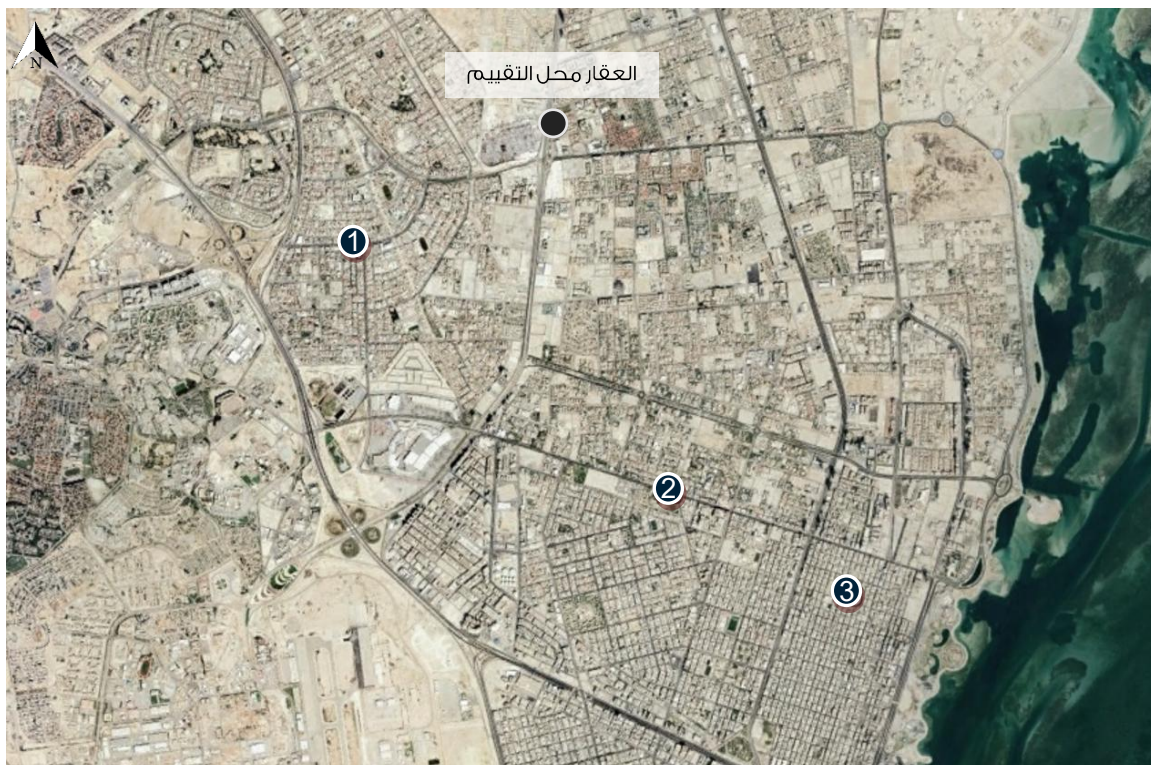
- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٨.١١.١.٢.٥ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الغرف - سكن العمال)

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية / سنوي
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	١٨,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	١٨,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	٢٠,٨٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٨.١١.١.٢.٦ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة الغرف (سكن عمال)

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المقارن محل التقييم	المعايير
البيان	البيان	البيان	البيان	
٢٠٢٦/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	–	تاريخ العملية
١٨,٠٠٠ ر/س / سنة	١٨,٠٠٠ ر/س / سنة	٢٠,٨٠٠ ر/س / سنة	–	القيمة التأجيرىة للوحدة
عرض	عرض	عرض	–	نوع العملية
٠.٠%	٠.٠%	٠.٠%	–	ظروف السوق
غرفة	غرفة	غرفة	–	نوع العقار
سوق مفتوح للمستأجرين	سوق مفتوح للمستأجرين	سوق مفتوح للمستأجرين	عمال المجمع	الفئة المستهدفة
٥٤٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠	٦٢٤,٠٠٠	–	قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١٢,٦٠٠ ر/س / سنة	١٢,٦٠٠ ر/س / سنة	١٤,٥٦٠ ر/س / سنة	–	القيمة التأجيرىة بعد التسوية
سهل	سهل	سهل	سهل	سهولة الوصول
جيد	جيد	جيد	جيد	الموقع
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد	مستوى التشطيب
٢٠ سنة	٢١ سنة	١٦ سنة	٢١ سنة	عمر العقار (سنة)
٦٩٣ ر/س / سنة	٦٣٠ ر/س / سنة	١,٠٩٢ ر/س / سنة	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١١,٩٠٧ ر/س / سنة	١١,٩٧٠ ر/س / سنة	١٣,٤٦٨ ر/س / سنة	–	القيمة التأجيرىة بعد التسوية
٤٥%	٤٠%	٥٠%	–	نسب الترجيح
–	١٢,١٧٠ ر/س	–	–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها عروض بيع لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.

عدد الغرف	١
القيمة التأجيرىة (ريال / سنة)	١٢,١٧٠
إجمالي القيمة التأجيرىة (ريال)	١٢,١٧٠

- تم التوصل لعدد الغرف حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٨.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١١,٥١٤,٠٠٠	القيمة التأجيرىة للغل (ريال / سنة)
٨٩,٣٧٠	القيمة التأجيرىة للمعرض (ريال / سنة)
١٢,١٧٠	القيمة التأجيرىة للغرف (ريال / سنة)
١١,٦١٥,٥٤٠	إجمالي القيمة التأجيرىة للعقار (ريال / سنة)
(١,١٦١,٥٥٤)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
١٠,٤٥٣,٩٨٦	الدخل الفعلى للعقار (ريال / سنة)
(١,٥٦٨,٠٩٧.٩٠)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٥% (ريال)
٨,٨٨٥,٨٨٨.١٠	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

٨.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلى للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلى	بيانات السوق	الفرق
			ريال
صافي دخل العقار (ريال)	٤,٣٤١,٠٠٠ ريال	٨,٨٨٥,٨٨٨.١٠ ريال	(٤,٥٤٤,٨٨٨.١٠) ريال
النتيجة	وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص صافي دخل العقار. وعليه، تم الاعتماد على دخل العميل كمداخل أساسية في عملية التقييم خلال السنة الأولى من التدفقات النقدية ثم اعتماد الدخل السوقى للعقار من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق.		

٨.١١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة نمو في دخل العقار يقدر بـ ٢.٥% سنوياً من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة صيانة وتشغيل تقدر بـ ١٥% من الدخل الفعلى للعقار وذلك من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ١٠% من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.

افتراضات المشروع

١٠ سنوات

٧%

٩.٢%

مدة المشروع

معدل الرسملة

معدل الخصم

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٨.١١.١.٥ حساب القيمة الاستردادية للعقار في نهاية فترة التدفقات النقدية:

- تم احتساب القيمة الاستردادية للأصل محل التقييم في نهاية فترة التدفقات النقدية استناداً إلى قيمة الأرض فقط كما هو موضح في صفحة رقم ٢٢٧ و ٢٢٨، مع تطبيق معدل نمو سنوي متوقع بنسبة ٢.٥٠% يعكس التوجهات السوقية في المنطقة. ويعود ذلك إلى أن العقار غير مبني على أعلى وأفضل استخدام، مما يجعل قيمة الأرض العامل الأساسي في تحديد القيمة الاستردادية.

السنة	نسبة النمو %	قيمة الأرض (ريال)
١	%٠	١٤١,٥٣٦,٣٠٤
٢	%٢.٥	١٤٥,٠٧٤,٧١١.٦٠
٣	%٢.٥	١٤٨,٧٠١,٥٧٩.٣٩
٤	%٢.٥	١٥٢,٤١٩,١١٨.٨٧
٥	%٢.٥	١٥٦,٢٢٩,٥٩٦.٨٥
٦	%٢.٥	١٦٠,١٣٥,٣٣٦.٧٧
٧	%٢.٥	١٦٤,١٣٨,٧٢٠.١٩
٨	%٢.٥	١٦٨,٢٤٢,١٨٨.١٩
٩	%٢.٥	١٧٢,٤٤٨,٢٤٢.٩٠
١٠	%٢.٥	١٧٦,٧٥٩,٤٤٨.٩٧

٨.١١.١.٦ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة					
رقم العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
عقار ١	الخبر	مجمع سكني	١٥٢,٧٦٧,٥٠٠ ر.س.	١٢,٠٩٩,٤٢٠ ر.س.	%٧.٩٢
عقار ٢	الخبر	مجمع سكني	١٣٩,٠٧٥,٠٠٠ ر.س.	١١,٧٠٤,١٠٠ ر.س.	%٨.٤٢
عقار ٣	الخبر	مبنى سكني	٥٠,٥٥٢,٠٠٠ ر.س.	٤,٠٣٨,٠٨٥ ر.س.	%٧.٩٨

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٧%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٨.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغالات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩.٢% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٨.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم،

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٠٠%	تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٩.٢٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٤٣,٤٤٦,٦٤٠.٧ ريال
--	--------------------

٨.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٤٣,٤٤٧,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائة وثلاثة وأربعون مليوناً وأربعمئة وسبعة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ر.س	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرجة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٨.١٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

[illegible]

جمهورية مصر العربية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بالحبر

الرقم: ٤٣٠٢٠٥٠١٧١٧٠
التاريخ: ١٤٤٠ / ٢ / ٥ هـ

صكك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر
جنوباً: قطعة رقم ٢٣ / ٢٥
شرقاً: قطعة ٢٤
غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر
سنتمتر

بطول: (٨١,٩٦) واحد و ثمانون متر و ستة و تسعون سنتمتر
بطول: (١٣٩,٧٣) مائة و تسعة و ثلاثون متر و ثلاثة و سبعون سنتمتر
بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر
بطول: (١٤٢,٤٦) مائة و اثنين و أربعون متر و ستة و أربعون سنتمتر

ومساحتها : (١٤,٣٩١,٩) أربعة عشر ألفاً و ثلاثمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و تسعون سنتمتر مربعاً فقط رئيس بلدية محافظة الخبر برقم ٦٠٣٣ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ والمقيد لدينا برقم ٣٥٣٠٧٣٦٢ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ والملوكة لـ / شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٨ في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمناً لوفائه بـ / ٥٢٤٩١١١١١ ريال بموجب عقد بيع اجل رقم ١٨٨١١٣٣٦ في ٢٩ / ٧ / ١٤٣٩ هـ والمجاز من الهيئة الشرعية رقم ١٠٧٥ في ٧ / ٩ / ١٤٣٦ هـ علماً ان اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها مايعدها او يلغياها على ان يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد ٧ سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٨٨ ريال تدفع في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ ميلادي اعتباراً من تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٨ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ٢ / ١٤٤٠ هـ . وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل بمحافظة الخبر
كاتب العدل بكتب رقم (٥)

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري
كاتب العدل

هذا المستند وحدة متكاملة : وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .
نموذج رقم (١٢-٠٣-١)
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٣٠٢٢
نموذج رقم (١٢-٠٣-١)
هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه

رقم الرخصة : ١٠٤٩٠ / ٢٤٢ / ٥ تاريخها : ١٤٣٢-١١-٦ سنة صلاحيتها : ثلث سنوات نوعها : الصفة : ٤٧١-١-١٢ تاريخها : المساحة الكلية : ١٩٤٨٦,٧٣ متر مربع	المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية أمانة المنطقة الشرقية رخصة إنشاء السجل : ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ رقم الحفظه : للغير المدينة : ٢/٤١ إعادة تخطيط جزء من أرض سمو الأمير عبدالعزيز الفيصل بالخير المخطط : غير معروف الحصص :
---	---

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
الخطقة					
شمال / شرق		شمال / غرب		جنوب / فرق	
الجبهة	شمال شارع	جنوب شارع	شرق شارع	غرب شارع	الجهة
الحدود ارتداد	٦,٠٠ م	٦,٠٠ م	٢,٠٠ م	٦,٠٠ م	الأبعاد البروز

مكونات البناء :			
الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
سور	سور	٧٦٤,٠٤	م / ط
وآش	سور	١١١,٠٩	م / ط

المكعب المصمم :			
المكعب المشرف :			
بيانات الرسوم :			
قيمة الرسوم :			
أصبال السداد :			
تاريخه :			

ملاحظات :

1 / سلطان حامد الزايدى

رئيس قسم ضبط التجارة

ما مشعل بن الحميد بن الحر بن

~~المعتمد على النفس~~

د. موسى القبيص

رقم الرخصة : ٤ / ١٤٢٦ / ٠٦.٤٩٠		المملكة العربية السعودية	
تاريخها : ١٤٤٣.٠٦.٠٦		وزارة الشؤون البلدية والقروية	
صلاحيتها : سنة		أمانة المنطقة الشرقية	
نوعها : نال ملكية		رخصة إنشاء	



الاسم :	شركة / حفظ المشاركة المقاريه	الرقم :	١٠٦٠٤٨٤٨٢٤
رقم الحفظ :	الخبر :	الصفحة :	١٠٦٠٤٨٤٨٢٤
المدينة :	البلدية :	البلدية :	٢٠% بلدية مدينة الخبر
المخطط :	المخطط :	المخطط :	٢/٤١ - اعادة تخطيط جزء من ارض سمو الامير عبدالله الفيصل بالخبر
المساحة الكلية :	٢٩٤٩,٧٣	متر مربع	

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٢٢ ٢٣ *****	***** *****	{ من ١ - } { من ١ - }		ملك ملكية ملك ملكية	١٤٣٨-١١-٢٤ ١٤٣٨-١١-٢٤



الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود ارتداد	شارع ٦,٠٠ م	شارع ٦,٠٠ م	شارع ٢,٠٠ م	شارع ٦,٠٠ م	الأبعاد البروز	٨١,٦٦	١٤,٠٢٠	٣٦,٠٠٠	٢٨١,٨٢ م



مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام	البناء المطلوب :	سكني
أرضي	تابع	٧٧٠,٤٦	٧ خدمات	مادة البناء :	بناء مشج
أرضي	خمس وستون وحدة	٥٩٩٨,٥٥	٢ سكني	الغطاء العمراني :	دليل التعلق العمراني
أرضي	تابع	٢٥٨,٥٠	٧ مكاتب	المكتب المصمم :	توزيع
أرضي	تابع	١٢٩٥,٥٥	٧ مساحات	المكتب المشرف :	
دور أول	تابع	٨٤٩,٤٧	٧ خدمات		
دور أول	تابع	٧٢٨٥,٢٠	٢ سكني	بيانات الرسوم :	
دور أول	تابع	٣٨٢,٦٨	٢ مكاتب	قيمة الرسوم :	
دور ثاني	تابع	١٥٢٤,٢٩	٢ ملحق سكن	إيجار السداد :	
				تاريخه :	

ملاحظات :

[illegible]

Property	Status	Unit Number	Area	Start Date	End Date	Payment Schedule	Actual Rent
Jazala Compound	Available	J.V3	230				
Jazala Compound	Available	J.V6	230				
Jazala Compound	Available	J.V10	230				
Jazala Compound	Available	J.V14	230				
Jazala Compound	Available	J.V18	230				
Jazala Compound	Available	J.V34	230				
Jazala Compound	Available	J.V39	230				
Jazala Compound	Available	J.V53	230				
Jazala Compound	Available	J.V58	230				
Jazala Compound	Available	J.V70	230				
Jazala Compound	Available	J.V71	230				
Jazala Compound	Available	J.V85	230				
Jazala Compound	Available	J.V90	230				
Jazala Compound	Available	J.V91	230				
Jazala Compound	Available	J.V100	230				
Jazala Compound	Occupied	J.V1	230	6/10/2025	6/9/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V2	230	4/5/2026	4/4/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V4	230	9/25/2025	9/24/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V5	230	3/15/2026	3/14/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V7	230	7/11/2025	7/10/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V8	230	7/1/2025	6/30/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V9	230	11/1/2025	10/31/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V11	230	8/15/2025	8/14/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V12	230	12/1/2025	11/30/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V13	230	7/25/2025	7/24/2026	Full Payment	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V15	230	2/25/2026	2/24/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V16	230	5/10/2026	5/9/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V17	230	6/1/2025	5/31/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V19	230	12/31/2025	12/30/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V20	230	9/17/2025	9/16/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V21	230	10/5/2025	10/4/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V22	230	7/18/2025	7/17/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V23	230	6/9/2025	6/8/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V24	230	6/1/2025	5/31/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V25	230	3/25/2026	3/24/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V26	230	7/15/2025	7/14/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V27	230	6/15/2025	6/14/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V28	230	2/25/2026	2/24/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V29	230	1/1/2025	6/30/2026	Full Payment	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V30	230	8/15/2025	8/14/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V31	230	9/25/2025	9/24/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V32	230	3/10/2026	3/9/2027	Semiannually	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V33	230	11/15/2025	11/14/2026	Semiannually	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V35	230	8/10/2025	8/9/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V36	230	7/1/2025	6/30/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V37	230	5/6/2026	5/5/2027	Quarterly	80,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V38	230	7/1/2025	6/30/2026	Quarterly	77,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V40	230	12/20/2025	12/19/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V41	230	10/1/2025	9/30/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V42	230	7/1/2025	6/30/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V43	230	10/9/2025	10/8/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V44	230	5/5/2026	8/4/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V45	230	2/1/2026	1/31/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V46	230	1/20/2025	1/19/2027	Custom Billing	70,000.00

Jazala Compound	Occupied	J.V47	230	10/10/2025	10/9/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V48	230	2/1/2026	1/31/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V49	230	7/1/2025	6/30/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V50	230	6/25/2025	6/24/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V51	230	10/12/2025	10/11/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V52	230	7/11/2025	7/10/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V54	230	7/20/2025	7/19/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V55	230	8/6/2025	8/5/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V56	230	4/1/2026	3/31/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V57	230	9/22/2025	9/21/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V59	230	6/1/2025	5/31/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V60	230	8/10/2025	8/9/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V61	230	9/5/2025	9/4/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V62	230	6/1/2025	5/31/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V63	230	3/1/2026	2/28/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V64	230	3/15/2026	9/14/2026	Semiannually	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V65	230	9/1/2025	8/31/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V66	230	8/15/2025	8/14/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V67	230	11/14/2025	11/13/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V68	230	8/15/2025	8/14/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V69	230	10/18/2025	10/17/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V72	230	8/25/2025	8/24/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V73	230	4/5/2026	4/4/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V74	230	10/16/2025	10/15/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V75	230	8/15/2025	8/14/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V76	230	2/20/2026	2/19/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V77	230	12/4/2025	12/3/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V78	230	11/15/2025	11/14/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V79	230	10/1/2025	9/30/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V80	230	8/11/2025	8/10/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V81	230	6/1/2025	5/31/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V82	230	11/25/2024	11/24/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V83	230	8/1/2025	7/31/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V84	230	11/1/2025	10/31/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V86	230	1/29/2026	1/28/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V87	230	6/1/2025	5/31/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V88	230	12/15/2025	12/14/2026	Semiannually	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V89	230	10/1/2025	9/30/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V92	230	11/20/2025	11/19/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V93	230	11/10/2025	11/9/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V94	230	5/1/2026	4/30/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V95	230	7/1/2025	6/30/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V96	230	1/14/2026	1/13/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V97	230	8/29/2025	8/28/2026	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V98	230	3/20/2026	3/19/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V99	230	10/20/2025	10/19/2026	Custom Billing	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	J.V101	230	3/8/2026	3/7/2027	Quarterly	70,000.00
Jazala Compound	Occupied	Ladies Beauty Salon	100	8/20/2025	8/19/2026	Semiannually	25,000.00
Jazala Compound	Occupied	Workers' accommodation	11	12/1/2025	11/30/2026	Quarterly	12,000.00
Jazala Compound	Occupied	Ladies Beauty Salon	8.95	8/20/2025	8/19/2026	Semiannually	25,000.00
Jazala Compound	Occupied	Men's salon, Jazala Supermarket	56.55	12/1/2025	11/30/2026	Quarterly	42,000.00
							6,141,000.00

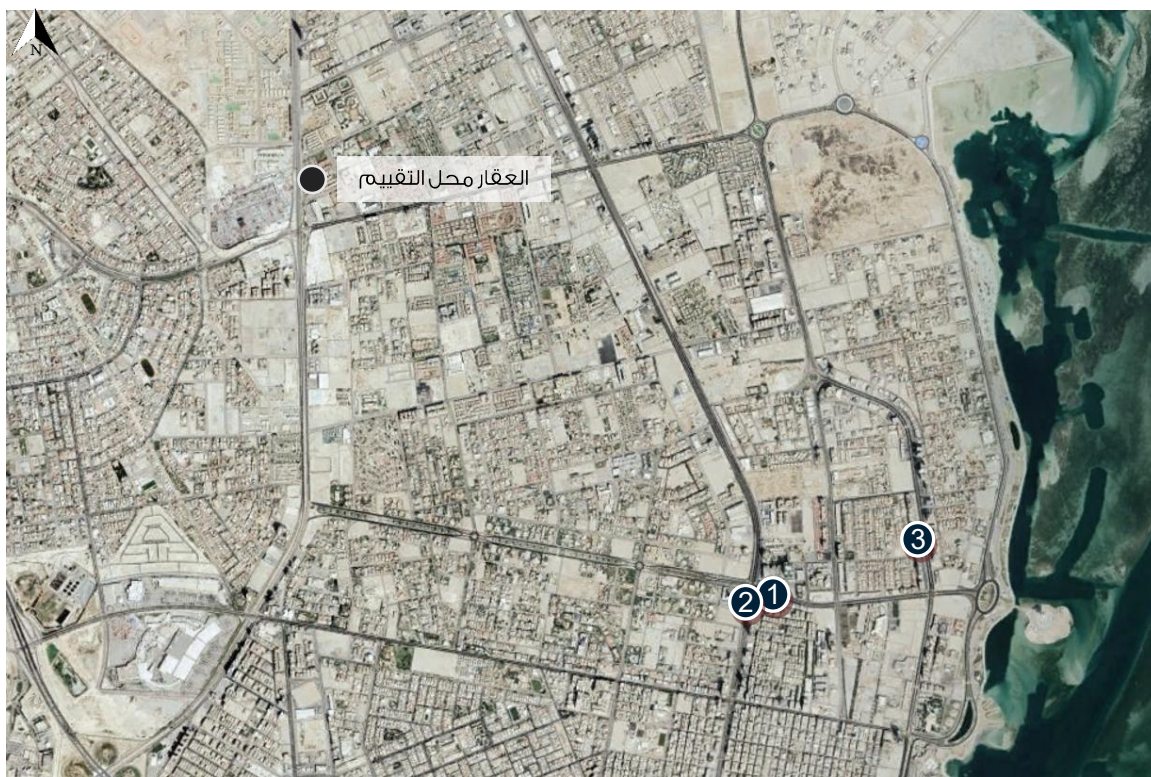
6,141,000.00

٨.١٥ حساب القيمة الاستردادية

٨.١٥.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (مقارنة الأراضي)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة / م ^٢
عقار ١	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٢,٣٠٤.٤٣	٦,٣٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٦	١,٥٥٨.٢٣	٥,٠٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٥	١,٢٠٠	٥,٦٣١ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٨.١٥ حساب القيمة الاستردادية

٨.١٥.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/٦/٢٤ م		٢٠٢٦/٣/٣ م		٢٠٢٥/١/٨ م		–	تاريخ العملية
٥,٦٣١ رس / م		٥,٠٠٠ رس / م		٦,٣٠٠ رس / م		–	قيمة المتر للعقار
صفقة منفذة	%٠.٠	صفقة منفذة	%٠.٠	صفقة منفذة	%٠.٠	–	نوع العملية
منخفضة	%٢.٠	متشابهة	%٠.٠	منخفضة	%٢.٩	–	ظروف السوق
تجاري	%٠.٠	تجاري	%٠.٠	تجاري	%٠.٠	تجاري	استخدام الأرض
١١٣.٧٥		٠.٠٠		١٨٠.٢٩		–	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٥,٧٤٥ رس / م		٥,٠٠٠ رس / م		٦,٤٨٠ رس / م		–	قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جداً	%٢.٥–	جيد جداً	%٢.٥–	جيد جداً	%٢.٥–	جيد	الموقع
٢	%٤.٥	٢	%٤.٥	٢	%٤.٥	٣	عدد الواجهات
٨ أدوار	%٤.٠	٥ أدوار	%٤.٠	١٥ أدوار	%٤.٠–	١٠ أدوار	عدد الأدوار المصرح بها
٣٣٠ م	%٦.٠	٣٣٢.٤ م	%٦.٠	٣٣٣ م	%٦.٠	٢٨٢.٠٣ م	طول الضلع التجاري (م)
منتظم	%٤.٠–	منتظم	%٤.٠–	منتظم	%٤.٠–	غير منتظم	شكل الأرض
٤٠ م	%٤.٠	٤٠ م	%٤.٠	٦٠ م	%٠.٠	٦٠ م	عرض الشارع (م)
١,٢٠٠,٠٠٠	%٤.٥–	١,٥٥٨,٢٣	%٤.٥–	٢,٣٠٤,٤٣	%٤.٥–	٢٩,٤٨٦.٧٣	المساحة (م)
٨٠٤ رس / م	%٤.٥–	٣٥٠ رس / م	%٧.٠–	١,٦٥٢ رس / م	%٢٥.٥–	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٤,٩٤٠ رس / م		٤,٦٥٠ رس / م		٤,٨٢٨ رس / م		–	قيمة المتر بعد التسوية
%٢٥		%٤٠		%٣٥		–	نسب الترخيص
						–	قيمة المتوسط الموزون

رس ٤,٨٠٠

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٢٩,٤٨٦.٧٣	مساحة الأرض (م)
٤,٨٠٠	قيمة المتر المربع (ريال / م)
١٤١,٥٣٦,٣٠٤	إجمالي القيمة الأرض (ريال)

٨.١٦ تحليل التدفقات النقدية

١٠ سنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
١٤,٥٠٦,١٧٨	١٤,٥٢٤,٧٠٩	١٣,٨٠٢,٢٦٩	١٣,٤٧٠,٤٦٥	١٣,٤٩١,٧٣٥	١٢,٨٢٣,٨٢٨	١٢,٥٠٨,٦٦٦	١٢,٢٠٥,٧٦١	١١,٩٠٥,٩٢٨	٦,٤١٠,٠٠٠	١٢,٤٦٥,٧٩٠	إجمالي دخل العقار
(١,٤٥٠,٦٦٧)	(١,٤١٥,٢٤٠)	(١,٣٨٠,٧٢٦)	(١,٣٤٧,٠٤٦)	(١,٣٤٩,١٧٤)	(١,٢٨٢,٣٨٢)	(١,٢٥٠,٨٦٦)	(١,٢٢٠,٣٥٧)	(١,١٩٠,٥٩٢)	٠,٠٠٠	(١,١٨٥,١٧٨)	السيولة - %١٠٠
١٣,٠٥٥,٥١١	١٣,١٠٩,٤٦٩	١٢,٤٢١,٥٤٣	١٢,١٢٣,٤١٨	١١,٨٢٧,٧٢٠	١١,٥٤١,٤٤٦	١١,٢٥٧,٧٩٩	١٠,٩٨٥,٤٠٤	١٠,٧١٥,٣٣٦	٦,٤١٠,٠٠٠	١١,٢٨٠,٦١٢	الدخل الفعلي للعقار
(١,٩٥٨,٣٩٤)	(١,٩٠٥,٧٥٠)	(١,٨٦٣,٩٧٥)	(١,٨١٨,٥١٢)	(١,٧٧٥,٥٨٤)	(١,٧٣٠,٨٦٦)	(١,٦٨٨,٦٦٩)	(١,٦٤٧,٤٨٢)	(١,٦٠٧,٣٠٥)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٧٧٩,٩٥٢)	الصيانة والتشغيل - %٥٠
١١,٠٩٧,١١٦	١٠,٢٠٣,٧١٩	١٠,٥٥٧,٥٦٨	١٠,٣٠٤,٩٠٦	١٠,٠٥٢,١٣٦	٩,٨١٠,٥٨٠	٩,٥٦٩,١٣٠	٩,٣٣٧,٩٢٢	٩,١٠٨,٠٣١	٥,٤١٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٦٦٠	صافي دخل العقار
١٧,٦٧٥,٤٤١	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	-	القيمة الاستردادية
١٨,٨٥١,٧٠٥	١٠,٢٠٣,٧١٩	١٠,٥٥٧,٥٦٨	١٠,٣٠٤,٩٠٦	١٠,٠٥٢,١٣٦	٩,٨١٠,٥٨٠	٩,٥٦٩,١٣٠	٩,٣٣٧,٩٢٢	٩,١٠٨,٠٣١	٥,٤١٠,٠٠٠	٢٧,٦٦٥,٧٠٠	صافي التدفقات النقدية
٠,٤٥٠	٠,٤٩٠	٠,٥٤٠	٠,٥٩٠	٠,٦٤٠	٠,٧٠٠	٠,٧٧٠	٠,٨٤٠	٠,٩٢٠	١,٠٠٠	-	معدل الخصم
٨٥,٠٧٩,٣٠٠	٥٣,٥٢٩,٨٠٠	٥٧,٤٣٩,٨٨٠	٦٠,٧٧٦,٣٣٩	٦٤,٧٤٥,٥٨٣	٦٨,٩٧٢,٢٩٧	٧٣,٢٤٨,٥٩٨	٧٨,٢٨٩,٤٥٩	٨٢,٤٠٦,٩٦٧	٤٣,٤١٠,٠٠٠	١٢٣,٤٤٦,٦٤٠	صافي التدفقات الحالية
											KPIs
											الإجمالي
											القيمة الحالية
											إجمالي قيمة العقار

٨.١٧ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (٥٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغل وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغل.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل التاسع

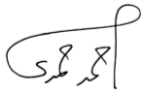
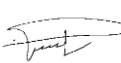
شقق فندقية الظهران

- ٩.١ الملخص التنفيذي
- ٩.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ٩.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٩.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٩.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٩.٦ حدود وأطوال العقار
- ٩.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٩.٨ صور العقار
- ٩.٩ تحليل SWOT
- ٩.١٠ أساليب التقييم
- ٩.١١ التقييم
- ٩.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ٩.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ٩.١٣ صور المستندات
- ٩.١٤ تحليل التدفقات النقدية
- ٩.١٥ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق مشاركة ريت	المستخدمين المستهدفين	حامل وحدات صندوق مشاركة ريت
	ضابط الاتصال المسئول	–	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	–
الأصل محل التقييم	الاسم	عقار ظهران للشقق الفندقية	نوع الملكية	تم التقييم بافتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/e8aA3P9KpF5ZpxFq6		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال – إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك – وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠
	تاريخ المعايينة	٢٠٢٦/٠٦/١٠	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٢٨٥٠٩	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٤	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيد النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراسات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	–	
	القيود على أعمال التحليل	تم تزويدنا من قبل العميل بعدد الوحدات المكوّنة للأصل محل التقييم، والبالغ عددها ٩٢ وحدة، وقد تم افتراض صحة هذه البيانات والاعتماد عليها.	
	القيود على المعاينة	–	
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صك الملكية. - رخصة البناء. - الدخل الفعلي للعقار والمصاريف التشغيلية. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل للمعايير.
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام).	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	

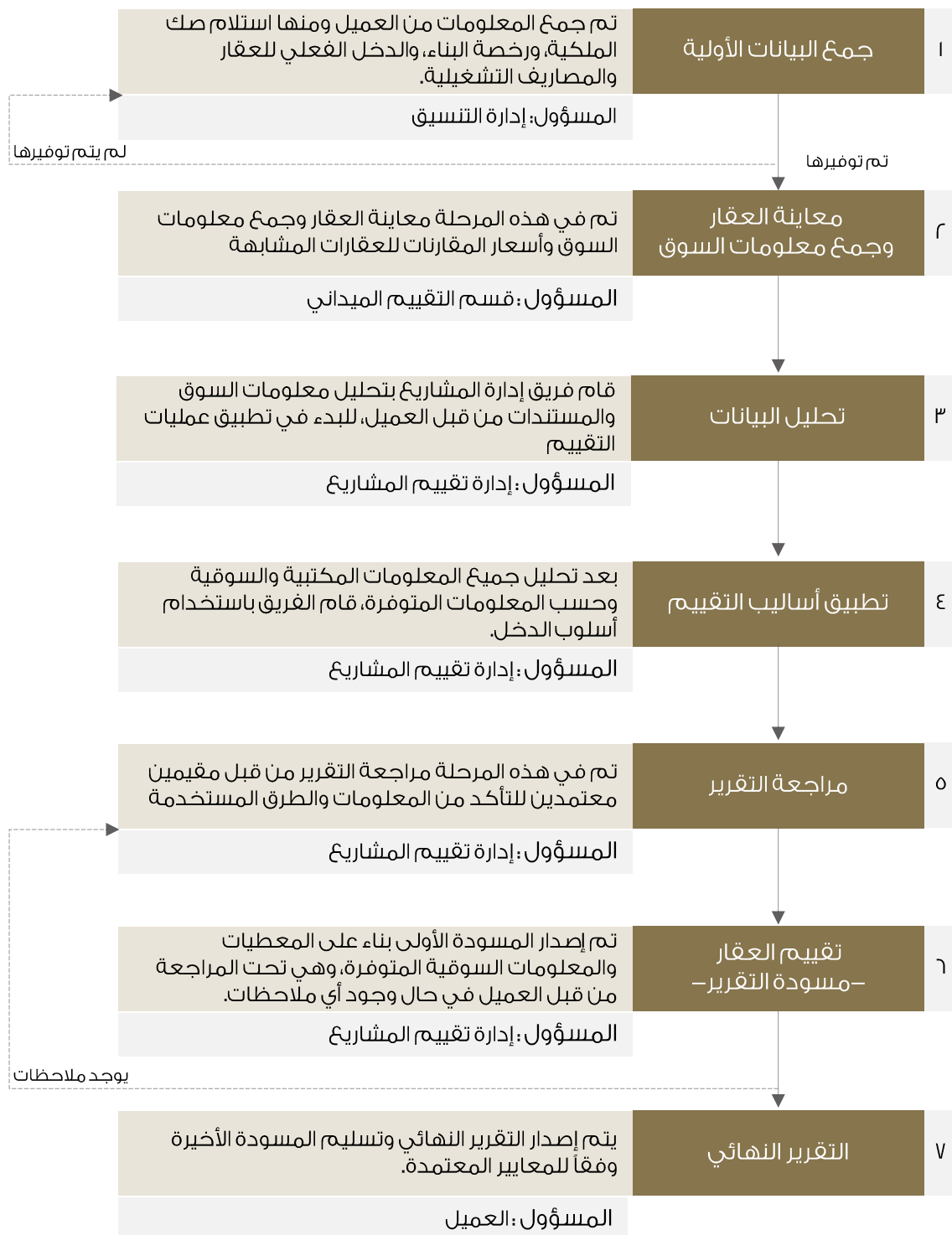
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٧٤,٧٩٩,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	مفقط أربعة وسبعون مليوناً وسبعمائة وتسعة وتسعون ألف ٤	
العملة	٤	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	سويلم عبدالله الشمري		منتسب	١٢١٠٠٠٢٦٣٦
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	م. أحمد حمدي السحيمي		منتسب	١٢٢٠٠٠٣٣٩٣
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	م. راكان الشبيخي		منتسب	١٢١٠٠٠٤٠٢١
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		أساسي	١٢١٠٠٠٩٣٤
MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494					

بيانات الشركة	
شركة إسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

٩.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



٩.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الخبر شرق المملكة العربية السعودية، وتحديداً على الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطلُّ حدودها الشرقية على الخليج العربي، وتمتدُّ الرقعة الجغرافية التي تحتلُّها المدينة على طول ٧٥٠ كم٢. وتتميز مدينة الخبر كونها البوابة الرئيسية للجسر بين السعودية والبحرين، كما تعتبر من أكبر المدن الساحلية بالمملكة.

نبذه عن مدينة الخبر

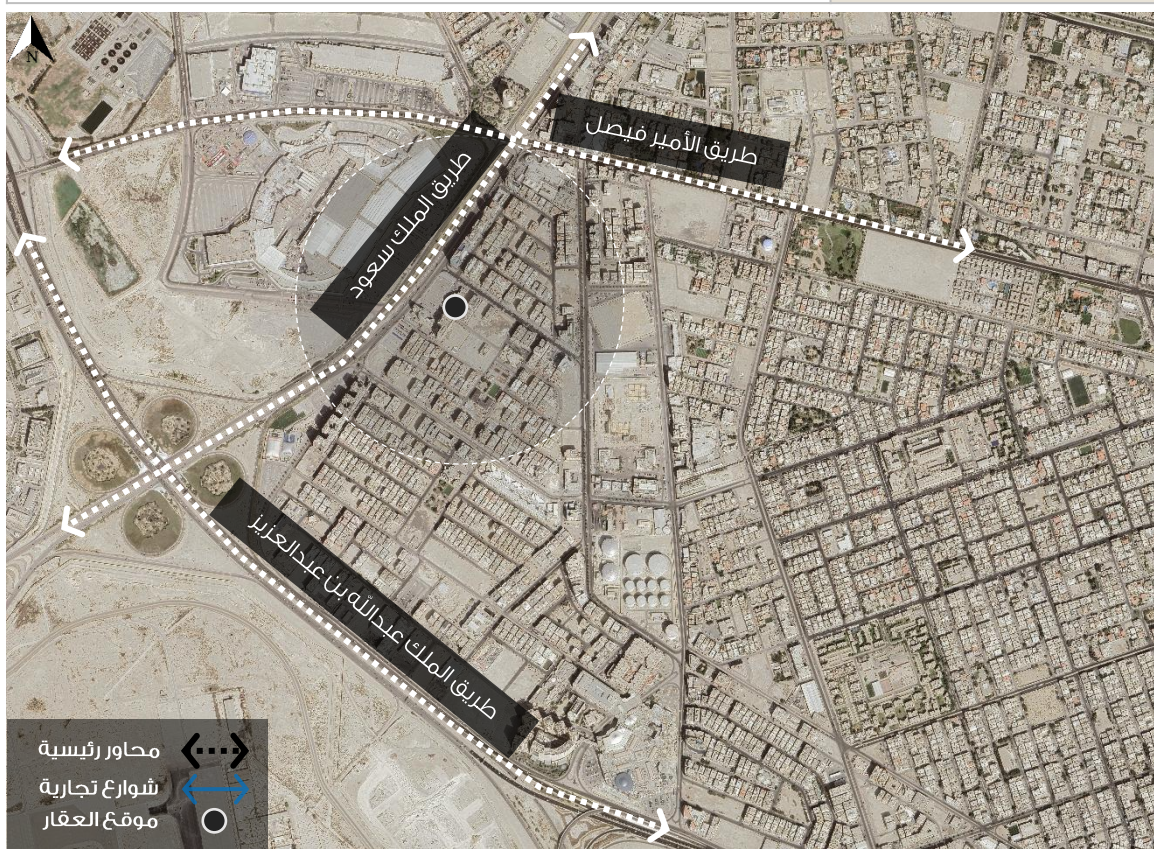


صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
كورنيش الخبر	١٠.٦ كلم	جسر الملك فهد	٢٦.٧ كلم
مطار الملك فهد	٥٥.٦ كلم	جامعة الإمام عبدالرحمن بن فيصل	١٥.١ كلم

وصف العقار على مستوى الأحياء	
نبرة عن المنطقة المجاورة	تتميز منطقة العقارات بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على طريق الملك سعود وطريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الأمير فيصل يليه حي الهدا، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز يليه حي الثقبه، ويحد منطقة العقار من الجهة الغربية طريق الملك سعود يليه حي الدوحة الجنوبية، ويحد منطقة العقار من الجهة الشرقية يليه حي العقيرية.
نبرة عن الحي	يقع حي العليا في وسط مدينة الخبر وتتميز بوقوعها على طريق الملك سعود وطريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز.
سهولة الوصول	يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك سعود الذي يقع عليه العقار محل التقييم.



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	صندوق مشاركة ريت	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٩٣٠٢٠٩٠٣٨٠٤	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٢/٠٥ هـ
	٣٣٠٢٠٩٠٣٨٠٣		١٤٤٠/٠٢/٠٥ هـ
	٣٣٠٢٠٥٠١٧١٧١		١٤٤٠/٠٢/٠٥ هـ
رقم الرخصة	٤٣٤/١١٣٩٠	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/١٢/١٧ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	المنطقة الشرقية	المدينة	الخبر
الحي	العليا	الشارع	طريق الملك سعود
رقم القطعة	١١٢ - ١١٤ - ١١٦ من البلك رقم ١٠	رقم المخطط	٢ / ٣٤٥
نوع العقار	مبنى شقق مخدومة	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٥٥.١٧٤١٤٥٢٢٣.٤٨٥٢ ° ٢٦.٣٠٣٢٤٣٢٩٦.٢٩٩٧ °		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/e8aA3P9KpF5ZpxFq6		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٥٣,٧٩٨.٠٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٩.٦ حدود وأطوال العقار

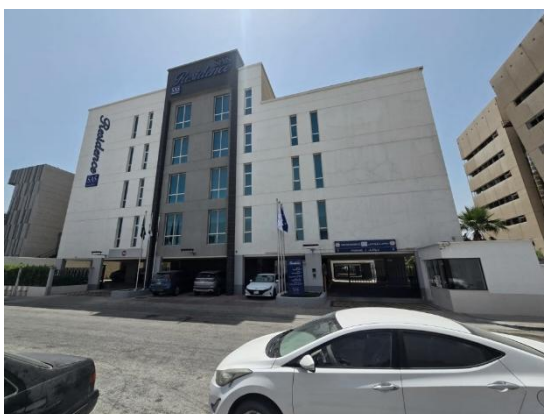
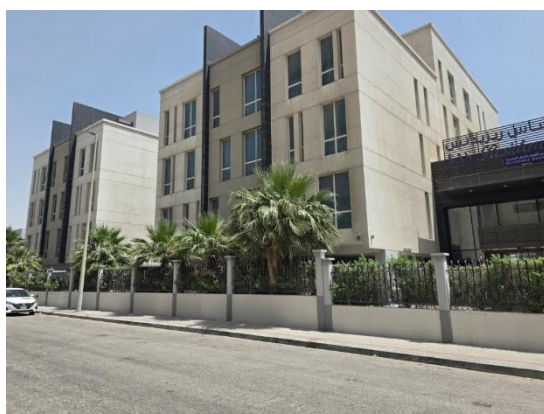
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)				
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	-	-	-	-
جنوبي	-	-	-	-
شرقي	-	-	-	-
غربي	-	-	-	-

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٨,٩٦٤ م ^٢ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	دور أرضي (خدمات ومواقف سيارات) + ٣ أدوار متكررة + ملحق علوي
	عمر المبنى	١١ سنة تقريباً
	عدد المباني	٤ مباني متصلة
	نوع التكييف	مركزي
	التشطيب	جيد جداً
	مصاعد	متوفر
نظام البناء	الاستخدام	سكني
	نسبة البناء	٦٠%
	معامل البناء	-
	عدد الادوار	٣ أدوار
ملاحظات		
-		

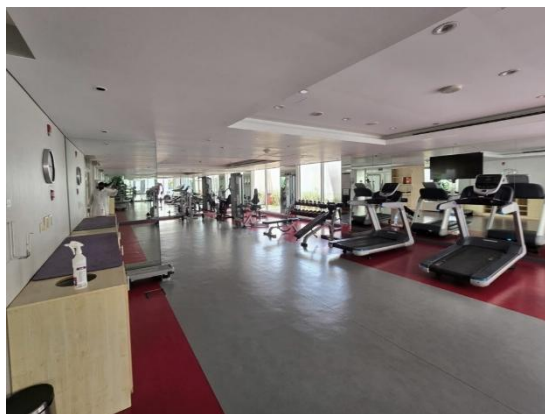
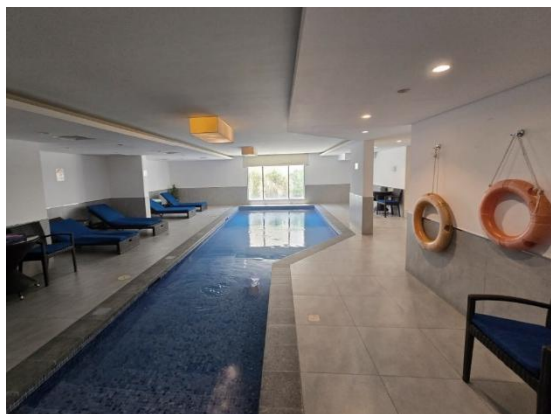
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	✓	✓

٩.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٨.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠١.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية







تحليل SWOT	
نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على شارع التخصصي.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
الفرص	• ملعب أرامكو هو مشروع رياضي ضخم قيد الإنشاء في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية، ومن المتوقع أن يفتتح في عام ٢٠٢٦. يُعد هذا الملعب جزءاً من رؤية المملكة ٢٠٣٠ لتعزيز البنية التحتية الرياضية واستضافة الفعاليات العالمية. • مشروع روشن الدانة هو مجتمع سكني متكامل تطوره مجموعة روشن، إحدى شركات صندوق الاستثمارات العامة السعودي، ويُعد سادس مشاريع المجموعة على مستوى المملكة، والأول في مدينة الظهران بالمنطقة الشرقية.
المخاطر	• توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وتريجياً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- التوقعات المالية المستقبلية للعقار: بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري: حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار: بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- المؤشرات السوقية والاقتصادية: التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٩.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا من قبل العميل بدخل العقار محل التقييم والمصاريف التشغيلية الخاصة ونسبة الإشغال فقط دون تزويدنا بأي تفاصيل أخرى وتفاصيلهم كالتالي:

العنصر	القيمة	الملاحظات
نسبة الإشغال	٤٧%	–
الدخل السنوي المقدر للعقار	٥,٧٣٤,٦٠٢ ريال	لم يتم تزويدنا ببيانات الدخل السنوي الكامل لعام ٢٠٢٦، وإنما تم تزويدنا بالدخل المحقق خلال النصف الأول من العام والبالغ ٢,٨٦٧,٣٠١ ريال. وعليه، تم احتساب الدخل السنوي المقدر بمضاعفة دخل النصف الأول، بافتراض استمرار مستوى الأداء ذاته خلال النصف الثاني من العام.
المصروفات التشغيلية السنوية المقدرة	٣,٩٤٠,٨٣٢ ريال	لم يتم تزويدنا ببيانات المصروفات التشغيلية السنوية الكاملة لعام ٢٠٢٦، وإنما تم تزويدنا بالمصروفات المسجلة خلال النصف الأول من العام والبالغة ١,٩٧٠,٤١٦ ريال. وعليه، تم احتساب المصروفات التشغيلية السنوية المقدرة بمضاعفة مصروفات النصف الأول، بافتراض استمرار مستوى المصروفات ذاته خلال النصف الثاني من العام.
إجمالي الربح التشغيلي المقدر	١,٧٩٣,٧٧٠.٢٦ ريال	يمثل الفرق بين الإيرادات التشغيلية السنوية المقدرة والمصروفات التشغيلية السنوية المقدرة.

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٩.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية وذلك وفقاً للبيانات المرسلة من قبل العميل:

- فندق بإجمالي عدد وحدات تبلغ ٩٢ وحدة.

تصنيف الوحدات	عدد الغرف
غرفة واحدة	٣٦
شقة مكونة من غرفتين وصالة ومطبخ	٤٨
شقة مكونة من ٣ غرف وصالة ومطبخ	٨
اجمالي عدد الوحدات	٩٢

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقى المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:

- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقى المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقى لجميع مكونات العقار.

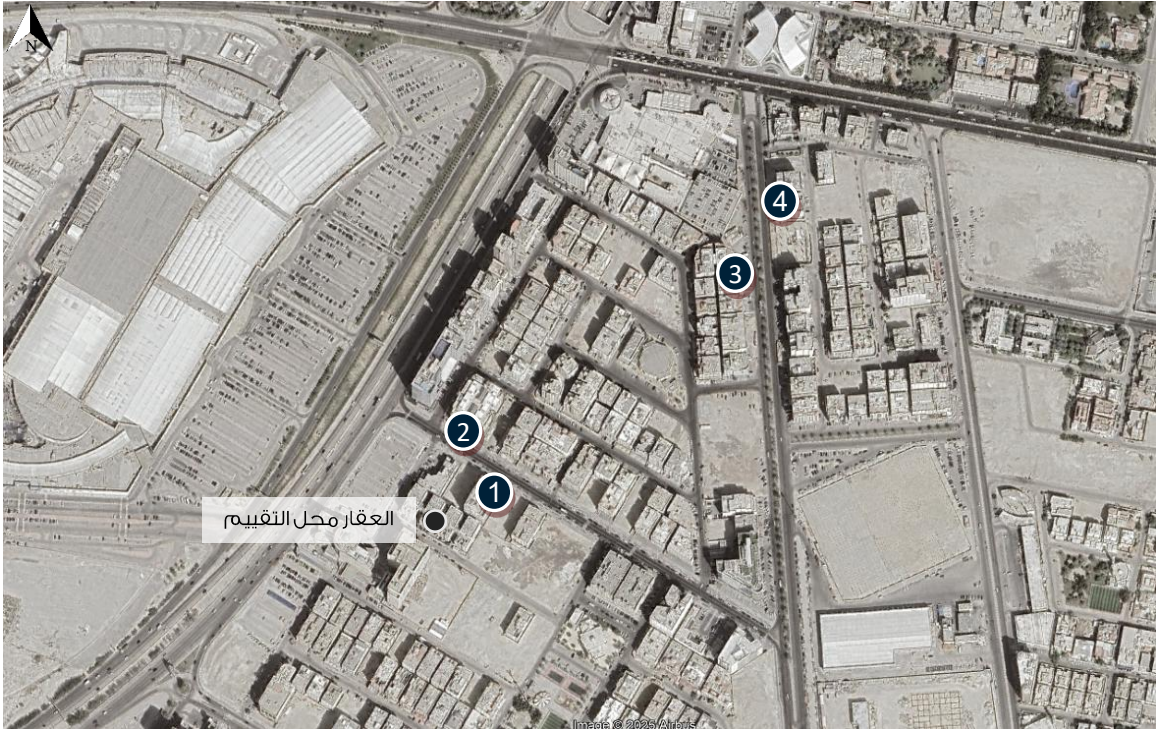
٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٩.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٩.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (غرف فندقية)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة – مقارنات غرف فندقية			
العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	سعر الليلة (ريال)
عقار ١	فندق الينا	٢٠٢٦	٢٤٦
عقار ٢	فندق هيلتون دبل تري الظهران	٢٠٢٦	٢٨١
عقار ٣	رمادا أنكور الخبر العليا	٢٠٢٦	١٩٢
عقار ٤	فندق صفوة الخبر	٢٠٢٦	٢٧٠



صورة توضح نطاق البحث

- استناداً إلى المقارنات المشار إليها أعلاه، تم تقدير قيمة الغرفة بالليلة الواحدة بمبلغ ٢٦٠ ريال خلال الأيام العادية.

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٩.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٩.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (شقق مخدمة مكونة من غرفتين وصالة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة – مقارنات شقق مخدمة مكونة من غرفتين وصالة

العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	سعر الليلة (ريال)
عقار ١	بي إن ريزيدنس	٢٠٢٦	٦٠٩
عقار ٢	الجوري للشقق المخدمة	٢٠٢٦	٦٣٠
عقار ٣	Saraya Luxe Family Suite	٢٠٢٦	٥٧٥



صورة توضح نطاق البحث

- استناداً إلى المقارنات المشار إليها أعلاه، تم تقدير قيمة الشقة بالليلة الواحدة بمبلغ ٦٢٠ ريال خلال الأيام العادية.

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٩.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٩.١١.١.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (شقق مخدومة مكونة من ٣ غرف وصالة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة – مقارنات شقق مخدومة مكونة من ٣ غرف وصالة

العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	سعر الليلة (ريال)
عقار ١	توليب حتا	٢٠٢٦	١,٢٠٠
عقار ٢	تمايا للشقق الفندقية	٢٠٢٦	١,١٠٣



صورة توضح نطاق البحث

- استناداً إلى المقارنات المشار إليها أعلاه، تم تقدير قيمة الغرفة بالليلة الواحدة بمبلغ ١,٢٤٠ ريال خلال الأيام العادية.

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٩.١١.١.٢ حساب متوسط الإيجار اليومي (ADR)

تصنيف الوحدات		عدد الغرف			
غرفة واحدة		٣٦			
شقة مكونة من غرفتين وصالة ومطبخ		٤٨			
شقة مكونة من ٣ غرف وصالة ومطبخ		٨			
اجمالي عدد الوحدات		٩٢			
افتراضات العوائد					
مواسم الفنادق	%	عدد الأيام	غرفة واحدة	شقة مكونة من غرفتين وصالة ومطبخ	شقة مكونة من ٣ غرف وصالة ومطبخ
نهاية الاسبوع	٢٨.٤٩%	١٠٤	٣٠٠	٦٥٠	١,٣٠٠
الأعياد	٢.٧٤%	١٠	٣٥٠	٧٠٠	١,٤٠٠
باقى أيام السنة	٦٨.٧٧%	٢٥١	٢٦٠	٦٢٠	١,٢٤٠
المجموع	١٠٠.٠٠%	٣٦٥	—	—	—
تصنيف الغرف			إجمالي الدخل		
غرفة واحدة			١,١٢٣,٢٠٠,٠٠٠ ر.س.		
نهاية الاسبوع			١٢٦,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.		
الأعياد			٣٤٩,٣٦٠,٠٠٠ ر.س.		
باقى أيام السنة			٣,٥٩٨,٥٦٠,٠٠٠ ر.س.		
مجموع عوائد الغرف العادية			٣,٥٩٨,٥٦٠,٠٠٠ ر.س.		
شقة مكونة من غرفتين وصالة ومطبخ			٣,٢٤٤,٨٠٠,٠٠٠ ر.س.		
نهاية الاسبوع			٣٣٦,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.		
الأعياد			٧,٤٦٩,٧٦٠,٠٠٠ ر.س.		
باقى أيام السنة			١١,٠٥٠,٥٦٠,٠٠٠ ر.س.		
مجموع عوائد الأجنحة التنفيذية			١١,٠٥٠,٥٦٠,٠٠٠ ر.س.		
شقة مكونة من ٣ غرف وصالة ومطبخ			١,٠٨١,٦٠٠,٠٠٠ ر.س.		
نهاية الاسبوع			١١٢,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.		
الأعياد			٢,٤٨٩,٩٢٠,٠٠٠ ر.س.		
باقى أيام السنة			٣,٦٨٣,٥٢٠,٠٠٠ ر.س.		
مجموع عوائد الأجنحة التنفيذية			٣,٦٨٣,٥٢٠,٠٠٠ ر.س.		
إجمالي دخل الوحدات			١٨,٣٣٢,٦٤٠		
عدد الواحدات			٩٢		
متوسط الإيجار اليومي (ADR)			٥٤٦		

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

بيان الأرباح والخسائر المتوقعة		
الإيرادات		
١١,٠٠٠,٨٠٨.٠٠		الغرف
٢,٠١٤,٨٠٠.٠٠		الأطعمة والمشروبات
٥٠٣,٧٠٠.٠٠		أقسام تشغيلية أخرى
٣٨,٥٠٢.٨٣		إيرادات أخرى
١٣,٥٥٧,٨١٠.٨٣		إجمالي الإيرادات
مصرفات الأقسام		
(٨٠٥,٩٢٠.٠٠)		تكلفة الطعام
(١,٨٠٥,٢٦٠.٨٠)		كشوف المرتبات والمصرفات ذات الصلة
(١,٣٢٦,٧٤٥.٨٠)		مصاريف أخرى
(٣,٩٣٧,٩٢٦.٦٠)	-٢٩.٠٥%	إجمالي مصرفات الأقسام
٩,٦١٩,٨٨٤.٢٣	٧٠.٩٥%	إجمالي الإيرادات التشغيلية
المصرفات الغير موزعة		
(١,٣٥٥,٧٨١.٠٨)		الإدارة العامة
(٧٤٥,٦٧٩.٦٠)		تكنولوجيا المعلومات و الانترنت
(١,٠٨٤,٦٢٤.٨٧)		التسويق والمبيعات
(٦٧٧,٨٩٠.٥٤)		المرافق والطاقة
(١,٣٥٥,٧٨١.٠٨)		أعمال الصيانة
(٥,٢١٩,٧٥٧.١٧)	-٣٨.٥٠%	إجمالي المصرفات الغير موزعة
٤,٤٠٠,١٢٧.٠٦	٣٢.٤٥%	إجمالي الربح التشغيلي
(٤٠٦,٧٣٤.٣٢)		إحتياطي استبدال - ٣.٠%
٣,٩٩٣,٣٩٢.٧٣	٢٩.٤٥%	الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين

٩.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

٩.١١.١.٤ افتراضات المشروع

تم افتراض نسبة زيادة سنوية تقدر بـ ٢.٥% سنوياً

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل الرسملة	٨.٠٠%
معامل الخصم	١٠.١٠%

٩.١١.١.٥ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة					
رقم العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	الخبر	فندقي	٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٢,٢٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨.٨٠%
عقار ٢	الدمام	سكني	٥٠,٥٥٢,٠٠٠ ر.س.	٤,٣٨,٠٨٥ ر.س.	٧.٩٩%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٨.٠٠%، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق)، ثم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠.١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٩.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار محل التقييم	١.٩%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٠.١٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٧٤,٧٩٩,٣٢١ ريال
--	-----------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٧٤,٧٩٩,٠٠٠	رأي المقيم
فقط أربعة وسبعون مليوناً وسبعمائة وتسعة وتسعون ألف ٥٠٠	رأي المقيم (كتابة)
٥٠٠	العملة

- تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٩.١٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بالخبر

الرقم: ٩٣٠٢٠٩٠٠٣٨٠٤
التاريخ: ١٤٤٠ / ٢ / ٥ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ١١٢ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٣ بطول: (٣٥,٠٨) خمسة و ثلاثون متر و ثمانية سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض ١٦,٠٠ متر بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متر

شرقاً: قطعة رقم ١١٤ بطول: (٤٠) أربعون متر

غرباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: (٤٠) أربعون متر

ومساحتها: (١,٣٩٨,٠٨) ألف و ثلاثمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ١٣ في ١٤٣٤ / ٤ / ١٣ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٤٣٤ / ٤ / ١٧

المملوكة لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٤٣٧ / ١٠ / ١٢ وتنتهي في ١٤٤١ / ١٠ / ١٢

بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٧٠٠٥٦١٢ في ١٤٣٨ / ١١ / ٢٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ١٣٧٦ / ١٠ / ٢٥

هـ ضمناً لوفائه بـ ٥٢٤٩١١١١١ ريال بموجب عقد بيع اجل رقم ١٨٨١١٣٣٦ في ١٤٣٩ / ٧ / ٢٩ هـ

وقالجاز من الهيئة الشرعية رقم ١٠٧٥ في ١٤٣٦ / ٩ / ٧ هـ علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها مايعديلها او يلغيها على ان يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد ٧ سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٨٨ ريال تدفع في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ ميلادي اعتباراً من تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٨ م

وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤٠ / ٢ / ٥ هـ . وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبد العزيز بن خالد بن عبد العزيز السكيت

الختم الرسمي لـ كتابة العدل بمحافظة الخبر
بمكتب العدل رقم (٩)

هذا الصك وحده متكامل - وضاع أو تلف صفة منه يؤدي إلى عدم صلاحية الصك
هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢,٢٢٢

نموذج وصيغة ١ - ٢١

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل بالحبر

الرقم: ٣٣٠٩٠٠٣٨٠٣
التاريخ: ١٤٤٠ / ٢ / ٥ هـ

صكك وهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ١١٤ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر - حدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٥ بمثل: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر بمثل: (٣٠) ثلاثون متر

شرقاً: قطعة رقم ١١٦ بمثل: (٤٠) أربعون متر

غرباً: قطعة رقم ١١٢ بمثل: (٤٠) أربعون متر

ومساحتها: (١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ١٩٣٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

المعلوكة لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٧٠٠٥٦١١ في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لمصالح / شركة لراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ ٥٢٤٩١١١١١ ريال بموجب عقد بيع اجل رقم ١٨٨١١٣٣٦ في ٢٩ / ٧ / ١٤٣٩ هـ والمجاز من الهيئة الشرعية رقم ١٠٧٥ في ٧ / ٩ / ١٤٣٦ هـ علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها مايعدها او يلغها على ان يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد ٧ سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٨٨ ريال تدفع في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ ميلادي اعتباراً من تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٨ هـ

وفي حالة عدم السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبد العزيز بن خالد بن عبدالعزيز السكيت

وزارة العدل
الختم الوطني بمحافظة الخبر
كاتب العدل رقم ٩٠

هذا المستند وحدة متكاملة - وضاع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
نموذج وموقعه ١- من ١
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢.٢٢

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بالخبر

الرقم: ٣٣٠٢٠٥٠١٧١٧١
التاريخ: ١٤٤٠ / ٢ / ٥ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ١١٦ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر، وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٧ بطول: (٣٠) ثلاثون متر	جنوباً: شارع عرض ١٦ متر
شرقاً: قطعة رقم ١١٨ بطول: (٤٠) أربعون متر	غرباً: قطعة رقم ١١٤ بطول: (٤٠) أربعون متر

ومساحتها: (١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الأمين برقم ١٩٣٦٤ / ١٣ في ١٤٣٤ / ٤ / ١٣ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٤٣٤ / ٤ / ١٧

الملوكة لـ / شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٧٠٠٥٦١٣ في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركتالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمناً لوفائه بـ / ٥٢٤٩١١١١١ ريال علماً ان اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها او يلغيها وان تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ للمديونية على العميل قد تم او سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها على ان يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد ٧ سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٨٨ ريال تدفع في ٣١/١٢/٢٠٢٥ م اعتباراً من تاريخ ٣١/١٢/٢٠١٨ م

وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما به ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤٠ / ٢ / ٥ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

كتابة العدل
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

وزارة العدل
كتابة العدل بمحافظة الخبر
كاتب العدل بمرتبة (٥)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢

نموذج رقم (١٢-١٠٣) من

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)



المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية

أمانة المنطقة الشرقية بلدية الخبر

رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ٤٣٤/١١٣٩٠

تاريخها : ٤٣٤/١٢/١٧

صلاحيتها : ثلاث سنوات

نوعها : بناء جديد

الصفة : مالك
تاريخها : ٠/٠٠/٠٠الاسم : شركة شامي العربية المحدودة
رقم الحفظة : ٢٠٥٠٠٥٠٤٥٠

المدينة : الخبر

المخطط : ٣٤٥/٢

الحضي : العقربية

تمديد الارض :

المساحة الكلية : ٣٧٩٦,٤٣ متر مربع
تمديد البلك :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠١١٢	٠٠٠١٠	(ص ا ب)	٦٣٠٢٠٥٠٠١٤٧٠	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٤	٠٠٠١٠	(ص ا ب)	٧٣٠٢٠٥٠٠١٤٦٧	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٦	٠٠٠١٠	(ص ا ب)	٣٣٠٢٠٥٠٠١٤٦٨	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠

تكون الواجبات
باللون الابيض فقط

يلتزم صاحب الارض بفتح نوحه من
الارض لانتقال مساحتها الى (١٠٠٠ م^٢)
ووضع نوحه باسمه صاحب المشروع
واسم (١٠٠٠ م^٢) في سجل الارضين الآخرين

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود	جار	شارع	شارع	شارع	الابعاد	٩٥,٠٨ م	٩٥,٠٠ م	٤٠,٠٠ م	٤٠,٠٠ م
ارتداد	٢,٠٠	٦,٠٠	٢,٠٠	٦,٠٠	البروز	***	***	***	***

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضى منق	اربعة وسبعون	١٩٨٢,١٠ م ^٢	م.سيارات
ارضى	تابع	٢٧,٥٠ م ^٢	ع.سكني
ارضى	ستة عشر وحدة	٢٠٠٩,٦٠ م ^٢	سكني
دور اول	ستة عشر وحدة	٢٠٠٩,٦٠ م ^٢	سكني
دور ثانى	ستة عشر وحدة	٢٠٠٩,٦٠ م ^٢	سكني
دور ثالث	ستة عشر وحدة	٢٠٠٩,٦٠ م ^٢	سكني
وارش	٩٢٥,٦٠ م ^٢	٩٢٥,٦٠ م ^٢	ملحق سكن
سور	٥٢٥,٦٠ م ^٢	٥٢٥,٦٠ م ^٢	ملحق سكن

ملاحظات :
١- عدم شحجيب هيك مدبدي بنو افد - التدور العلوي
٢- عدم فتح نوحه افد - هيك افد
٣- شحجيب - الحش غرض لندى شح - بلدتية - النجيب - النعربية

المهندس المختص : قسم ضبط التمنية رئيس بلدية الخبر

م/عبد العزيز ابراهيم العريبي م / نادر محمد المبارك م. / عصام عبداللطيف الم

٣٤/١٢/٢٢ ١٤٤٤ ١٤٤٤

٩.١٥ تحليل التدفقات النقدية

Hotel											
Profit and Loss Statement Projections											
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Keys	92.00										
Growth Rate		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Rooms Available		33,580.00	33,580.00	33,672.00	33,580.00	33,580.00	33,580.00	33,672.00	33,580.00	33,580.00	33,580.00
Occupancy		47.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
ADR		546.00	559.65	573.64	587.98	602.68	617.75	633.19	649.02	665.25	681.88
Rooms Sold		15,782.60	20,148.00	23,570.40	23,506.00	23,506.00	23,506.00	23,570.40	23,506.00	23,506.00	23,506.00
RevPAR		256.62	335.79	401.55	411.59	421.88	432.42	443.23	465.61	477.32	489.00
Rooms Payroll & Related Expenses		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
Rooms Other Expenses		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Rooms Department											
Revenue	137,768,733	8,617,300	11,275,828	13,520,954	13,821,112	14,166,639	14,520,805	14,924,603	15,255,921	15,637,319	16,028,252
Payroll & Related Expenses	(11,021,499)	(689,384)	(902,066)	(1,081,676)	(1,105,689)	(1,133,331)	(1,161,664)	(1,193,968)	(1,220,474)	(1,250,986)	(1,282,260)
Other Expenses	(13,776,873)	(861,730)	(1,127,583)	(1,352,095)	(1,382,111)	(1,416,664)	(1,452,081)	(1,492,460)	(1,525,592)	(1,563,732)	(1,602,825)
Room Department Profit	112,970,361	7,066,186	9,246,179	11,087,182	11,333,311	11,616,644	11,907,060	12,238,174	12,509,855	12,822,602	13,143,167
Food and Beverage / POR		100.00	102.50	105.06	107.69	110.38	113.14	115.97	118.87	121.84	124.89
Food cost		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
Food and Beverage Payroll & Related Expenses		30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
Food and Beverage Other Expenses		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Food and Beverage Department											
Revenue	25,232,369	1,578,260	2,065,170	2,476,365	2,531,339	2,594,623	2,659,488	2,733,444	2,794,125	2,863,978	2,935,577
Food cost	(10,092,947)	(631,304)	(826,068)	(990,546)	(1,012,536)	(1,037,849)	(1,063,795)	(1,093,378)	(1,117,650)	(1,145,591)	(1,174,231)
Payroll & Related Expenses	(7,569,711)	(473,478)	(619,551)	(742,910)	(759,402)	(778,387)	(797,846)	(820,033)	(838,237)	(859,193)	(880,673)
Other Expenses	(1,261,618)	(78,913)	(103,259)	(123,818)	(126,567)	(129,731)	(132,974)	(136,672)	(139,706)	(143,199)	(146,779)
Food and Beverage Department Profit	6,308,092	394,565	516,293	619,091	632,835	648,656	664,872	683,361	698,531	715,994	733,894
Other Operated Depts / POR		25.00	25.63	26.27	26.92	27.60	28.29	28.99	29.72	30.46	31.22
Other Operated Departments Payroll & Related Expenses		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
Other Operated Departments Other Expenses		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
Miscellaneous		0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%
Other Operated Departments											
Revenue	6,308,092	394,565	516,293	619,091	632,835	648,656	664,872	683,361	698,531	715,994	733,894
Miscellaneous	482,191	30,161	39,465	47,323	48,374	49,583	50,823	52,236	53,396	54,731	56,099
Payroll & Related Expenses	(1,261,618)	(78,913)	(103,259)	(123,818)	(126,567)	(129,731)	(132,974)	(136,672)	(139,706)	(143,199)	(146,779)
Other Expenses	(1,261,618)	(78,913)	(103,259)	(123,818)	(126,567)	(129,731)	(132,974)	(136,672)	(139,706)	(143,199)	(146,779)
Other Operated Department Profit	4,267,046	266,900	349,241	418,778	428,075	438,777	449,746	462,253	472,514	484,327	496,435
Gross Operating Income	123,545,499	7,727,650	10,111,713	12,125,051	12,394,221	12,704,076	13,021,678	13,383,788	13,680,901	14,022,923	14,373,496
Admin & General		5.00%	4.50%	4.00%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
IT and Internet		3.00%	2.50%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Marketing & Sales		3.00%	2.50%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Repairs & Maintenance		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Overhead Payroll											
Admin & General	(6,324,289)	(531,014)	(625,354)	(666,549)	(596,178)	(611,083)	(626,360)	(643,778)	(658,069)	(674,521)	(691,384)
IT and Internet	(3,571,514)	(318,609)	(347,419)	(333,275)	(340,673)	(349,190)	(357,920)	(367,873)	(376,039)	(385,440)	(395,076)
Marketing & Sales	(3,571,514)	(318,609)	(347,419)	(333,275)	(340,673)	(349,190)	(357,920)	(367,873)	(376,039)	(385,440)	(395,076)
Repairs & Maintenance	(8,489,569)	(531,014)	(694,838)	(833,187)	(851,683)	(872,975)	(894,799)	(919,682)	(940,099)	(963,601)	(987,691)
Total Overhead Payroll	(21,956,887)	(1,699,246)	(2,015,030)	(2,166,285)	(2,129,207)	(2,182,438)	(2,236,999)	(2,299,205)	(2,350,247)	(2,409,003)	(2,467,228)
Admin & General		5.00%	4.50%	4.00%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
IT and Internet		2.50%	2.00%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Marketing & Sales		5.00%	4.50%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Utilities & Energy		5.00%	4.50%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Repairs & Maintenance		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Overhead Expenses											
Admin & General	(6,324,289)	(531,014)	(625,354)	(666,549)	(596,178)	(611,083)	(626,360)	(643,778)	(658,069)	(674,521)	(691,384)
IT and Internet	(2,722,557)	(265,507)	(277,935)	(249,956)	(255,505)	(261,893)	(268,440)	(275,905)	(282,030)	(289,080)	(296,307)
Marketing & Sales	(6,967,342)	(531,014)	(625,354)	(666,549)	(681,346)	(698,380)	(715,840)	(735,746)	(752,079)	(770,881)	(790,153)
Utilities & Energy	(6,967,342)	(531,014)	(625,354)	(666,549)	(681,346)	(698,380)	(715,840)	(735,746)	(752,079)	(770,881)	(790,153)
Repairs & Maintenance	(8,489,569)	(531,014)	(694,838)	(833,187)	(851,683)	(872,975)	(894,799)	(919,682)	(940,099)	(963,601)	(987,691)
Total Overhead Expenses	(31,471,100)	(2,389,544)	(2,848,835)	(3,082,791)	(3,066,059)	(3,142,710)	(3,221,278)	(3,310,856)	(3,384,355)	(3,468,964)	(3,555,688)
Gross Operating Profit	70,117,513	3,638,840	5,247,848	6,875,975	7,198,955	7,378,929	7,563,402	7,773,727	7,946,299	8,144,957	8,348,581
Replacement Reserve - 3.0%	(5,093,742)	(318,609)	(416,903)	(499,912)	(511,010)	(523,785)	(536,880)	(551,809)	(564,059)	(578,161)	(592,615)
AGOP	65,023,771	3,320,232	4,830,945	6,376,063	6,687,945	6,855,144	7,026,522	7,221,917	7,382,240	7,566,796	7,755,966
AGOP %		31.26%	34.76%	38.26%	39.26%	39.26%	39.26%	39.26%	39.26%	39.26%	39.26%
Incentive Fee (dynamic %of AGOP)											
Incentive Fee		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
EBITDA	65,023,771	3,320,232	4,830,945	6,376,063	6,687,945	6,855,144	7,026,522	7,221,917	7,382,240	7,566,796	7,755,966

٩.١٥ تحليل التدفقات النقدية

Explicit Forecast Period	2035										
Cash Flow Analysis	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Revenue											
Rooms	137,748,733	8,617,300	11,275,828	13,520,954	13,821,112	14,166,639	14,520,805	14,924,603	15,255,921	15,637,319	16,028,252
Food & Beverage	25,232,369	1,578,260	2,065,170	2,476,365	2,531,339	2,594,623	2,659,488	2,733,444	2,794,125	2,863,978	2,935,577
Other Operating Departments	6,308,092	394,565	516,293	619,091	632,835	648,656	664,872	683,361	698,531	715,994	733,894
Miscellaneous	482,191	30,161	39,465	47,323	48,374	49,583	50,823	52,236	53,396	54,731	56,099
Total Revenue	169,791,384	10,620,285	13,896,756	16,663,733	17,033,659	17,459,501	17,895,988	18,393,644	18,801,973	19,272,022	19,753,823
Departmental Expenses											
Food cost	(10,092,947)	(631,304)	(826,068)	(990,546)	(1,012,536)	(1,037,849)	(1,063,795)	(1,093,378)	(1,117,650)	(1,145,591)	(1,174,231)
Payroll & Related Expenses	(19,852,828)	(1,241,775)	(1,624,876)	(1,948,404)	(1,991,658)	(2,041,449)	(2,092,485)	(2,150,674)	(2,198,417)	(2,253,378)	(2,309,712)
Other Expenses	(16,300,110)	(1,019,556)	(1,334,100)	(1,599,732)	(1,635,245)	(1,676,126)	(1,718,029)	(1,765,805)	(1,805,005)	(1,850,130)	(1,896,383)
Total Departmental Expenses	(46,245,885)	(2,892,635)	(3,785,044)	(4,538,682)	(4,639,438)	(4,755,424)	(4,874,310)	(5,009,856)	(5,121,072)	(5,249,099)	(5,380,326)
Gross Operating Income	123,545,499	7,727,650	10,111,713	12,125,051	12,394,221	12,704,076	13,021,678	13,383,788	13,680,901	14,022,923	14,373,496
Undistributed Expenses											
Admin & General	(12,648,578)	(1,062,029)	(1,250,708)	(1,333,099)	(1,192,356)	(1,222,165)	(1,252,719)	(1,287,555)	(1,316,138)	(1,349,042)	(1,382,768)
IT and Internet	(6,294,072)	(584,116)	(625,354)	(583,231)	(596,178)	(611,083)	(626,360)	(643,778)	(658,069)	(674,521)	(691,384)
Marketing & Sales	(10,538,856)	(849,623)	(972,773)	(999,824)	(1,022,020)	(1,047,570)	(1,073,759)	(1,103,619)	(1,128,118)	(1,156,321)	(1,185,229)
Utilities & Energy	(6,967,342)	(531,014)	(625,354)	(666,549)	(681,346)	(698,380)	(715,840)	(735,746)	(752,079)	(770,881)	(790,153)
Repairs & Maintenance	(16,979,138)	(1,062,029)	(1,389,676)	(1,666,373)	(1,703,366)	(1,745,950)	(1,789,599)	(1,839,364)	(1,880,197)	(1,927,202)	(1,975,382)
Total Undistributed Expenses	(53,427,986)	(4,088,810)	(4,863,865)	(5,249,076)	(5,195,266)	(5,325,148)	(5,458,276)	(5,610,061)	(5,734,602)	(5,877,967)	(6,024,916)
Gross Operating Profit	70,117,513	3,638,840	5,247,848	6,875,975	7,198,955	7,378,929	7,563,402	7,773,727	7,946,299	8,144,957	8,348,581
Replacement Reserve - 3.0%	(5,093,742)	(318,609)	(416,903)	(499,912)	(511,010)	(523,785)	(536,880)	(551,809)	(564,059)	(578,161)	(592,615)
Basic Fee - 0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incentive Fee	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA	65,023,771	3,320,232	4,830,945	6,376,063	6,687,945	6,855,144	7,026,522	7,221,917	7,382,240	7,566,796	7,755,966
Cap rate	8.00%										
Terminal Value	96,949,574	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96,949,574
years		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
FCFF	161,973,345	3,320,232	4,830,945	6,376,063	6,687,945	6,855,144	7,026,522	7,221,917	7,382,240	7,566,796	104,705,540
Discount Rate		0.91	0.82	0.75	0.68	0.62	0.56	0.51	0.46	0.42	0.38
Present Value	74,799,321	3,015,651	3,985,267	4,777,390	4,551,383	4,237,210	3,944,723	3,682,488	3,418,925	3,182,923	40,003,360
NPV at Discount Rate - 10.10%					74,799,321						
Income Approach Value					74,799,000						
Rounded to the nearest 1000											

٩.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسالة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل العاشر

مجمع سي شور السكني

- ١٠.١ الملخص التنفيذي
- ١٠.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١٠.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١٠.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١٠.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١٠.٦ حدود وأطوال العقار
- ١٠.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١٠.٨ صور العقار
- ١٠.٩ تحليل SWOT
- ١٠.١٠ أساليب التقييم
- ١٠.١١ التقييم
- ١٠.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١٠.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١٠.١٤ صور المستندات
- ١٠.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ١٠.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع سي شور السكني	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/AMhHjEMqBMvd6adu8		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٦/١٦ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسّر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٢٨٥١٠	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٤ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسباق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.	
	القيود على أعمال التحليل	–	
	القيود على أعمال المعاينة	– لم تتم معاينة كامل الوحدات السكنية من الداخل وإنما تم معاينة وحدة واحدة فقط، وتم افتراض سلامة باقي الوحدات من الداخل وأنها خالية من أي عيوب إنشائية.	
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صك الملكية. - رخصة البناء. - مستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة عن نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
		التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام).
	الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
التطبيقات في هذا التقرير			تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.

١.١ الملخص التنفيذي

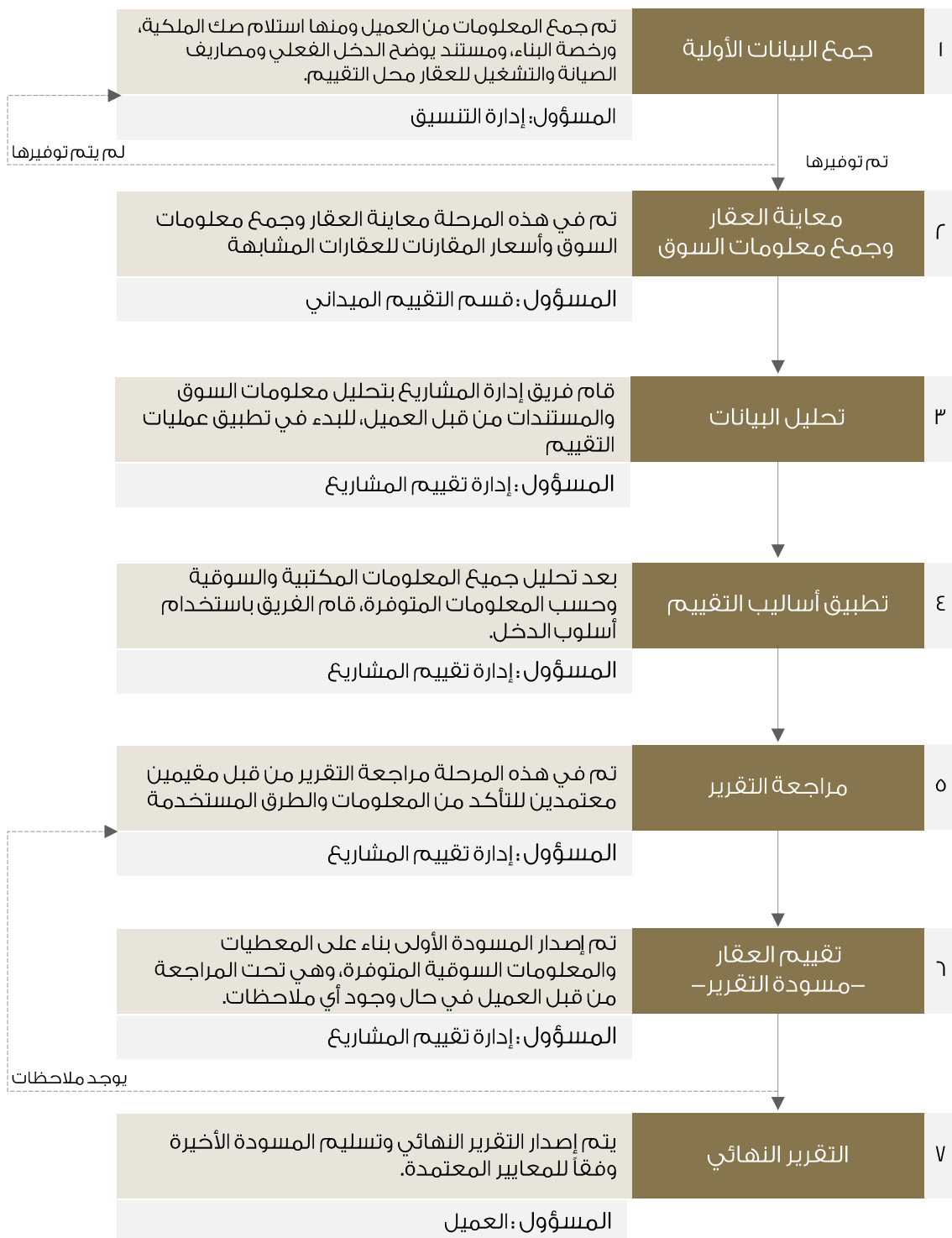
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	١١٥,٨٥٧,٠٠٠	
رأي القيمة	كتابة	فقط مائة وخمسة عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ج.س.	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	سويلم عبدالله الشمري		منتسب ١٢١٠٠٠٢٦٣٦
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		منتسب ١٢٢٠٠٠٣٣٨١
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		أساسي ١٢٢٠٠٠١٩٥٤
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		أساسي ١٢١٠٠٠٩٣٤ MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494

بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

١.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:

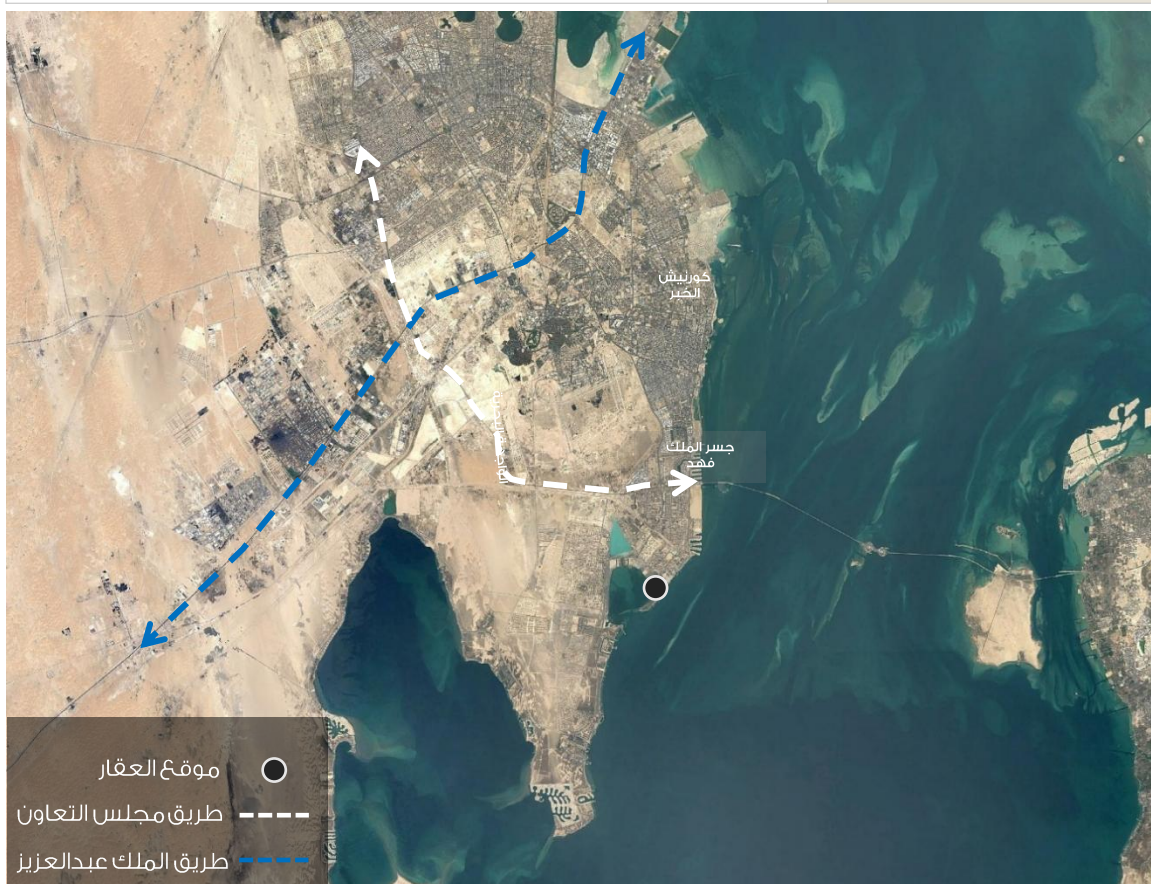


١٠.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الخبر شرق المملكة العربية السعودية، وتحديداً على الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطلُّ حدودها الشرقية على الخليج العربي، وتمتدُّ الرقعة الجغرافية التي تحتلُّها المدينة على طول ٧٥٠ كم.٢. وتتميز مدينة الخبر كونها البوابة الرئيسية للجسر بين السعودية والبحرين، كما تعتبر من أكبر المدن الساحلية بالمملكة.

نبذه عن مدينة الخبر



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب			
منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
كورنيش الخبر	١٣ كلم	الخبر مول	١٦ كلم
لايف بارك (منتزه الملك فهد بالدمام)	٢٥ كلم	جسر الملك فهد	٦ كلم

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الخبر، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد وطريق الملك خالد. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فهد يليه أجزاء من حي الخزامى، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار الخليج العربي، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية الخليج العربي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شاطئ الغروب.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي التحلية في جنوب مدينة الخبر، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد وطريق الملك خالد.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها طريق الملك فهد الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٩٣٠٢١١٠٠٠٢٤٧	تاريخ الصك	١٤٤٠/٢/٥ هـ
رقم الرخصة	٥ / ١٤٢١ / ١٠٣٠٢	تاريخ الرخصة	١٤٤٢/١٠/٢٩ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الخبر
الحي	التحلية	الشارع	شارع ابو جندل بن سهل
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	٢/٣٣٨
نوع العقار	مجمع سكني	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٦.١٦٦٥٠٠ شمال ٥٠.١٩٥٩٣٤ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/5nX9hj1v8EgPNmSu9		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٨,١٠٣	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	—	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

١٠.٦ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب ملكية)				
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	١٩٢.٤٣	شارع	داخلي	٢٠
جنوبي	١٩٢.٤٣	جار	-	-
شرقي	٢٠٠	شارع	داخلي	٢٠٥
غربي	٢٠٠	شارع	داخلي	٢٠٥

بيانات العقار ونظام البناء		
مساحة المباني	٢٣٢,٢٣٢,٠٠٥ (حسب رخصة البناء)	
مساحة القبو	٨٩٢,٦٠ (حسب رخصة البناء)	
عدد الأدوار	دور أرضي + دور أول	
عمر المبنى	٩ سنوات	
عدد الوحدات	٧٦ فيلا	٣٦ شقة مكونة من غرفة وصالة
نوع التكييف	مركزي	
التشطيب	جيد	
الخدمات المتوفرة	مساحات خضراء، مسبح، قاعة	
مصاعد	-	
الاستخدام	سكني	
نسبة البناء	٦٠%	
معامل البناء	١,٢	
عدد الادوار	دور أرضي + دور أول + ملحق علوي	
ملاحظات	-	

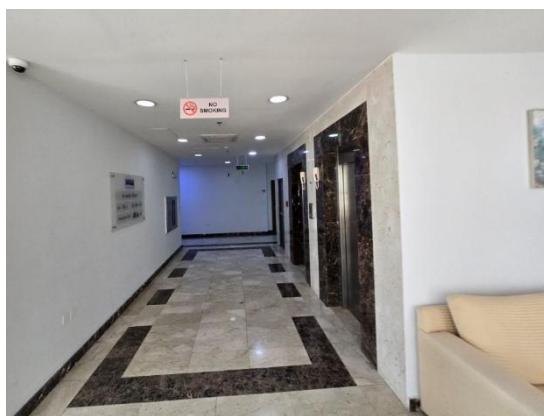
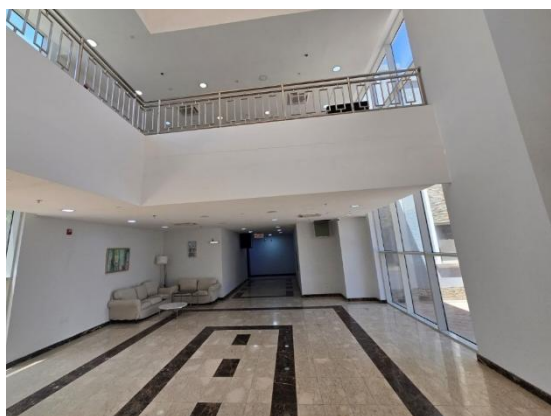
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	✓	✓

١٠.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٨ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/١٦ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية







تحليل SWOT	
نقاط القوة	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك فهد.
نقاط الضعف	• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.
الفرص	• ملعب أرامكو هو مشروع رياضي ضخم قيد الإنشاء في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية، ومن المتوقع أن يفتتح في عام ٢٠٢٦. يعد هذا الملعب جزءاً من رؤية المملكة ٢٠٣٠ لتعزيز البنية التحتية الرياضية واستضافة الفعاليات العالمية. • مشروع روشن الدانة هو مجتمع سكني متكامل تطوره مجموعة روشن، إحدى شركات صندوق الاستثمارات العامة السعودي. ويعد سادس مشاريع المجموعة على مستوى المملكة، والأول في مدينة الظهران بالمنطقة الشرقية.
المخاطر	• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	
"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق، وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مُبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويُقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- **التوقعات المالية المستقبلية للعقار:** بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- **الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري:** حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- **تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار:** بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- **المؤشرات السوقية والاقتصادية:** التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

١٠.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

- تم تزويدنا بدخل العقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:

- الدخل الفعلي للعقار: ٢,٧٠٣,٤٠٩٠ ريال / سنة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ١,٨٠٠,٠٠٠ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٣٠.٤%

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقية:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٧٦ فيلا سكنية.
 - عدد ٣٦ شقة مكونة من غرفة واحدة.
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقية المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
 - **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
 - **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
 - **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقية المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقية لجميع مكونات العقار.

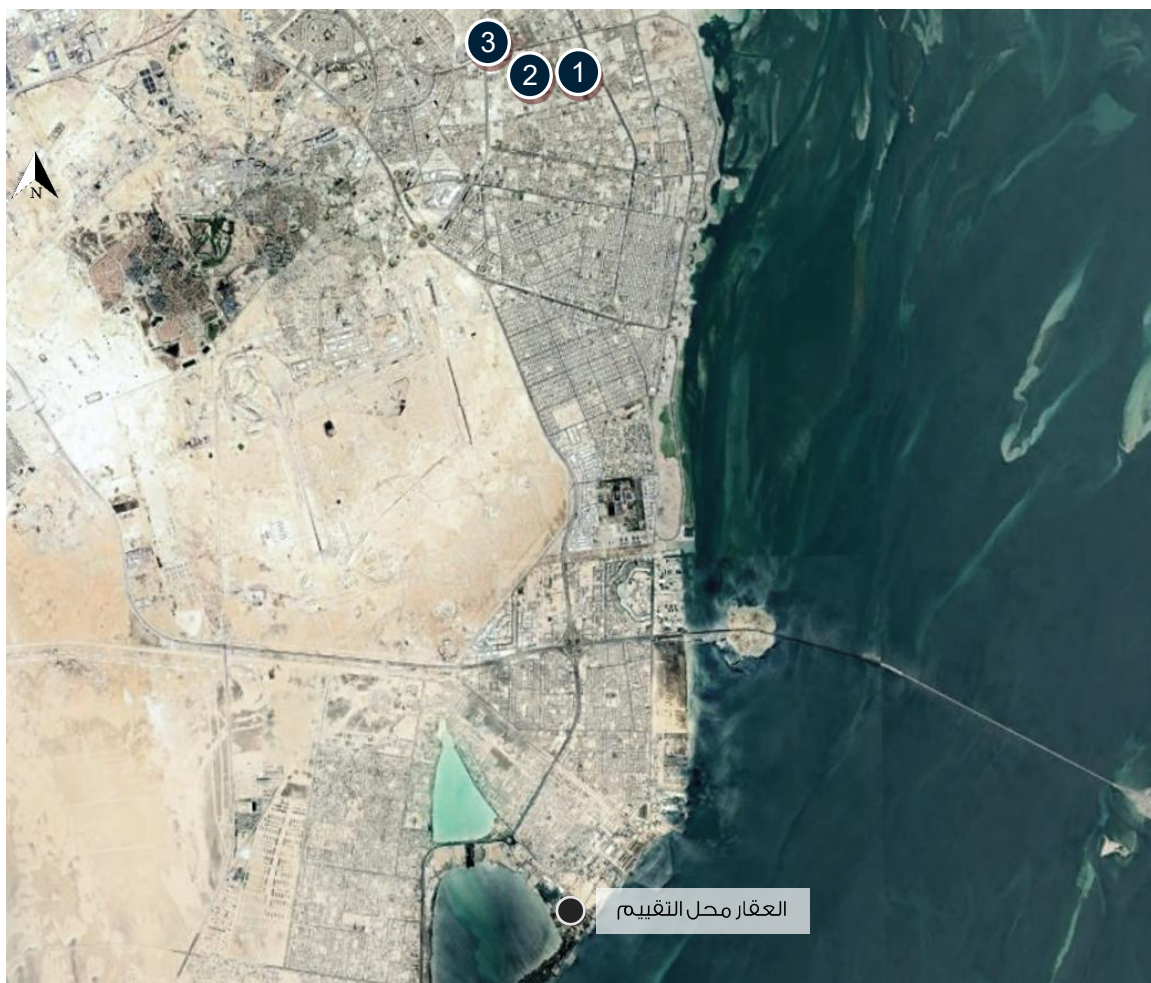
١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٠.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الفلل السكنية)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	صفقة	٢٠٢٦	٢٢٠	١٢٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٦	١٦١	١١٥,٠٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	١٥٤	١١٣,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٠.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبى – مقارنة الفلل السكنية

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/٩/٢٨ م		٢٠٢٦/١١/٢٥ م		٢٠٢٦/٥/٦ م		–	تاريخ العملية
١١٣,٠٠٠ رس		١١٥,٠٠٠ رس		١٢,٠٠٠ رس		–	القيمة الإيجارية للوحدة
صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	–	نوع العملية
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	–	ظروف السوق
٠.٠٠		٠.٠٠		٠.٠٠			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١١٣,٠٠٠ رس / ٢٥		١١٥,٠٠٠ رس		١٢,٠٠٠ رس			القيمة بعد التسوية
سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	%٠.٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	%٠.٠	جيد	الموقع
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	ممتاز	%٥٠.٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
قريب جداً	%٥٠.٠	قريب جداً	%٥٠.٠	قريب جداً	%٥٠.٠	بعيد	القرب من وسط المدينة
قريب	%٥٠.٠	قريب	%٥٠.٠	قريب	%٥٠.٠	قريب جداً	القرب من البحر
٢١ سنة	%٦٠.٠	٧ سنوات	%٤٠.٠	٢١ سنة	%٦٠.٠	٩ سنوات	عمر العقار
✓	%٥٠.٠	✓	%٠.٠	✓	%٠.٠	✓	نظام إطفاء حريق
✓		✓		✓		✓	منطقة ألعاب أطفال
X		✓		✓		✓	مساحات خضراء
✓		✓		✓		✓	مسبح
✓		✓		✓		✓	حراسة أمنية
X		X		X		X	ميني ماركت
✓		✓		✓		✓	نادي رياضي
١٠.٠%	١٢,٤٣٠ رس	٤٠.٠%	١,٥٠٠ رس	٤٠.٠%	٢,٠٠٠ رس	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٥ / ١٢٥,٤٣٠ رس		١١٣,٨٥٠ رس		١٢١,٢٠٠ رس		–	قيمة المتر بعد التسوية
٢٠%		٥٠%		٣٠%		–	نسب الترخيص
١١٨,٤٠٠ رس						–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة الإيجار السنوي مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٧٦	إجمالي عدد الفلل
١١٨,٤٠٠	قيمة الإيجار السنوي للفيلا (ريال / سنة)
٨,٩٩٨,٤٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للفلل (ريال / سنة)

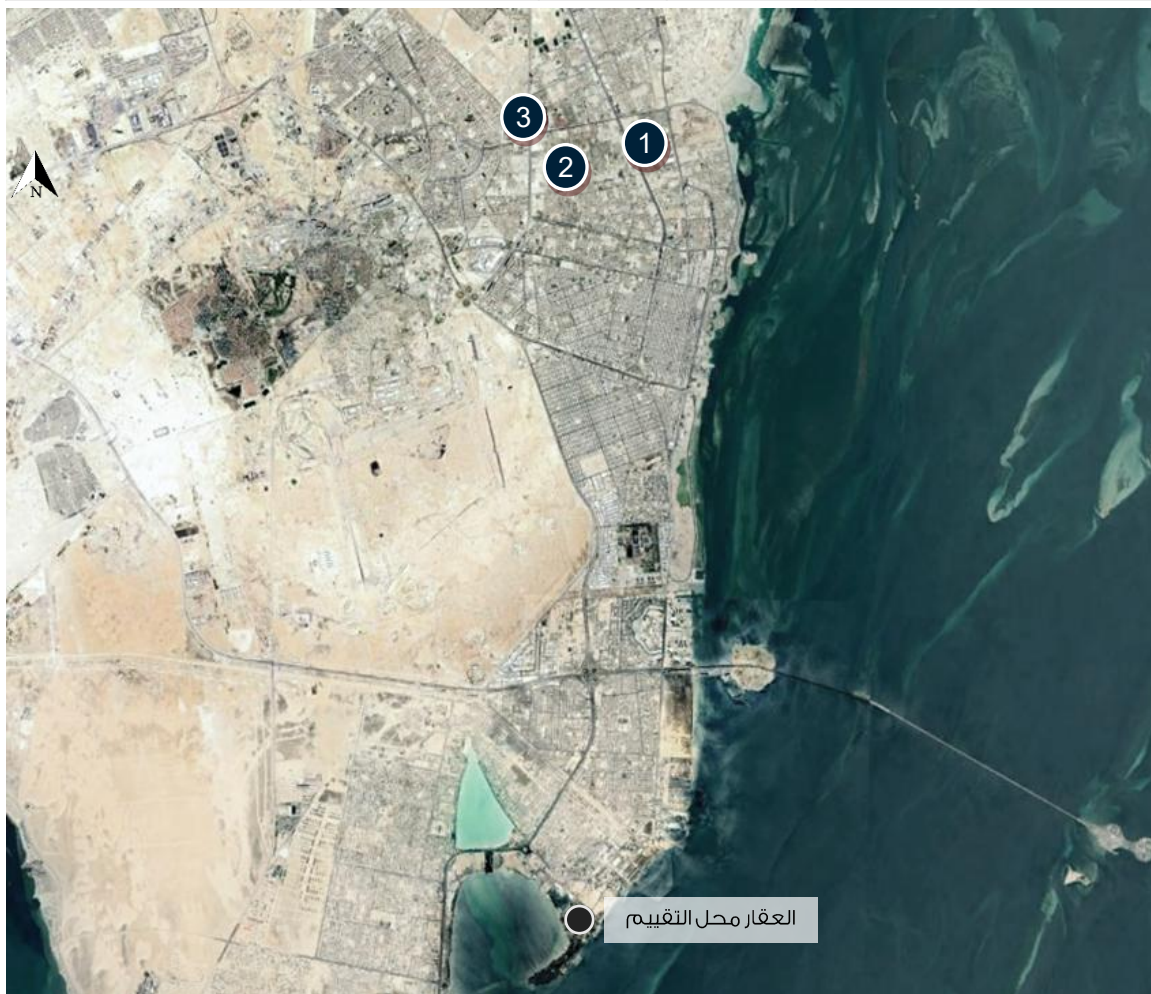
- تم التوصل إلى عدد الفلل حسب المعاينة الميدانية.

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٠.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (شقق غرفة واحدة)

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	١	٧٥	٦٥,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	١	٩٦	٥٢,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	٢	١٥٥	٧٠,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٠.١١.١.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق غرفة واحدة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٠/٦/٣٠		٢٠٢٠/٦/٣٠		٢٠٢٠/٦/٣٠		–	تاريخ العملية
٧٠,٠٠٠ رس		٥٢,٥٠٠ رس		٦٥,٠٠٠ رس		–	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة
عرض %٠.٠		عرض %٠.٠		عرض %٠.٠		–	نوع العملية
متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠		–	ظروف السوق
٠,٠٠٠		٠,٠٠٠		٠,٠٠٠			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٢٠٢٠/٧/٣٠		٥٢,٥٠٠ رس		٦٥,٠٠٠ رس			قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
سهل %٠.٠		سهل %٠.٠		سهل %٠.٠		سهل	سهولة الوصول
ممتاز %٥٠.٠–		ممتاز %٥٠.٠–		ممتاز %٥٠.٠–		جيد جداً	الموقع
جيد جداً %٠.٠		جيد %٤٠.٠		جيد جداً %٠.٠		جيد جداً	مستوى التشطيب
غرفتين %٤٠.٠–		غرفة %٠.٠		غرفة %٠.٠		غرفة	عدد الغرف
قريب جداً %٥٠.٠–		قريب جداً %٥٠.٠–		قريب جداً %٥٠.٠–		بعيد	القرب من وسط المدينة
قريب %٥٠.٠		قريب %٥٠.٠		قريب %٥٠.٠		قريب جداً	القرب من البحر
٢١ سنة %٦٠.٠		١٠ سنوات %٥.٠		١٠ سنوات %٥.٠		٩ سنوات	عمر العقار
%٠.٠	✓	%٤.٥–	✓	%٢.٥–	✓	✓	نظام إطفاء حريق
	✓		✓		✓	✓	منطقة ألعاب أطفال
	✓		✓		✓	✓	مسطحات خضراء
	✓		✓		✓	✓	مسبح
	✓		✓		✓	✓	حراسة أمنية
	✓		✓		✓	X	مبنى ماركت
	X		✓		X	X	حضانة
	X		X		✓	✓	قاعة
%٠.٠	✓	%٤.٥–	✓	%٢.٥–	✓	✓	نادي رياضي
٩٠.٠– %	٦٣,٧٠٠ رس	٤٠.٠ %	١,٥٧٥ رس	٧٠.٠– %	٤,٥٥٠ رس	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢٠ رس / ٦٣,٧٠٠		٥٤,٧٥ رس		٦,٤٥٠ رس		–	قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
٣٥ %		٤٠ %		٢٥ %		–	نسب الترخيص
٥٩,٠٠٠ رس						–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجير مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كون السعر نهائي من قبل المالك.

٣٦	إجمالي عدد الشقق (غرفة واحدة)
٥٩,٠٠٠	قيمة الإيجار السنوي للشقة (ريال / سنة)
٢,١٢٤,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفة واحدة) (ريال / سنة)

- تم التوصل إلى عدد الشقق حسب المعاينة الميدانية.

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٠.١١.١.٢ الإيجار السوقي

٨,٩٩٨,٤٠٠	القيمة التأجيرية للفعل (ريال / سنة)
٢,١٢٤,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفة واحدة) ريال / سنة
١١,١٢٢,٤٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(١,١١٢,٢٤٠)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
١٠,٠١٠,١٦٠	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(١,٥٠١,٥٢٤)	نسبة الصيانة والتشغيل ٥% (ريال)
٨,٥٠٨,٦٣٦	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

١٠.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

الفرق	بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
ريال			
٧,٦٠٥,٥٩٥.١٠) ريال	٨,٥٠٨,٦٣٦ ريال	٩٠٣,٠٤٠.٩٠ ريال	صافي دخل العقار (ريال)
وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص صافي دخل العقار وذلك نظراً لكون دخل العقار الذي تم تزويدنا به يمثل نسبة إشغال ٣٤.٤% وعليه، تم الاعتماد على دخل العميل كمداخل أساسية في عملية التقييم خلال السنة الأولى من التدفقات النقدية ثم اعتماد الدخل السوقي للعقار من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات مع زيادة معدل الإشغال تدريجياً حتى يستقر عند ٩٠% مع تطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق.			النتيجة

١٠.١١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة نمو في دخل العقار يقدر بـ ٢.٥% سنوياً من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة صيانة وتشغيل تقدر بـ ٥% من الدخل الفعلي للعقار وذلك من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ١٠% من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.

افتراضات المشروع

١٠ سنوات

٧%

٩.٢%

مدة المشروع

معدل الرسملة

معدل الخصم

١٠.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٠.١١.١.٥ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة					
رقم العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
عقار ١	الخير	مجمع سكني	١٥٢,٧٦٧,٥٠٠ ر.س.	١٢,٩٩٤,٤٢٠ ر.س.	٧.٩٢%
عقار ٢	الخير	مجمع سكني	١٣٩,٠٧٥,٠٠٠ ر.س.	١١,٧٠٤,١٠٠ ر.س.	٨.٤٢%
عقار ٣	الخير	مبنى سكني	٥٠,٥٥٢,٠٠٠ ر.س.	٤,٠٣٨,٠٨٥ ر.س.	٧.٩٨%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٧٪، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات التشغيل (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩.٢٪ لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (١٠.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٠٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٩.٢٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١١٥,٨٥٧,٠٧٦.٠٢ ريال
--	---------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١١٥,٨٥٧,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائة وخمسة عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

١٠.١٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

بسم الله الرحمن الرحيم
الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بالخبر

الرقم: ٩٣٠٢١١٠٠٠٢٤٧
التاريخ: ١٤٤٠ / ٢ / ٥ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم بدون من المخطط رقم ٣٣٨ / ٢ بمدينة الخبر،
وحدودها وأمتوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (١٩٢.٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتيمتر
جنوباً: أرض مملوكة غير مخططة بطول: (١٩٢.٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٠٠) مئتين متر
غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٠٠) مئتين متر
ومساحتها: (٣٨١٠٣) ثمانية و ثلاثون ألفاً و مائة و ثلاثة متر مربعاً فقط توجد شطفه بالركن الشمالي الشرقي
والشمالي الغربي بمقدار ٤ * ٤ م لكليهما وكذلك وجود غرفة كهربية بالركن الجنوبي الشرقي بمساحة ٥.٥٠ * ٢ م
المملوكة لـ / شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في
١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٩ في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ. قد تم رهنها وما
أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٩٦ في
٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ / ٥٢٤٩١١١١١ ريال علماً ان اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها
او يلغيها وان تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ للمديونية على العميل قد تم او سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا
بخلافها على ان يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد ٧ سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٩٥ ريال تدفع
في ٢٥ / ١٢ / ٣١ م اعتباراً من تاريخ ١٨ / ١٢ / ٣١ م
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما
نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ٢ / ١٤٤٠ هـ. وصلى الله على نبينا
محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالله بن صالح بن أحمد القصير

الختم الرسمي لوزارة العدل
كتابة العدل بمحافظة الخبر
كاتب العدل مكتب رقم (١١)

هذا الإسناد وحدة متكاملة، وضاع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية الإسناد
نموذج وصيغة ١-١-٢٠١١
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
رخصة إنشاء

شركة / حفظ المشاركة المقاربه
المسجل : ١٠١٠٤٨٤٨٢٤
القصر :
المخطط :
الحرمي :
رقم الحفظة :
الاسم :
رقم الحفظة :
المدينة :
المخطط :
الحرمي :
رقم الحفظة :
الاسم :
رقم الحفظة :
المدينة :
المخطط :
الحرمي :

رقم الرخصة : ١٠١٠٤٨٢٤ / ١٠١٠٤٨٢٤
تاريخها : ١٤٤٢-١٠-٢٩
صلاحيتها : سنة
نوعها : نقل ملكية

الصفحة :
تاريخها : ١٤٤٢-١٠-٢٩
المساحة الكلية : ٣٨٠٦٧,٠٠ متر مربع

مصدرها : البلدية مخبئة الخير
رقم : ٢/٣٣٨ - وضع خطوط تنظيم لأرض الأمير فيصل بن بندر بن عبدالعزيز
غير معروف

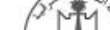
رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
١٠١٠٤٨٢٤	٠٠٠٠٠	(من ١-١)		ملك ملكية	١٤٣٨-١١-٢٤
					
القطعة		شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
٠٠٠٠٠ / ٠٠٠٠٠		٠٠٠٠٠ / ٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠ / ٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠ / ٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠ / ٠٠٠٠٠
الجهة		شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود ارتداد		٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠
الجهة		شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود ارتداد		٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
أرضي	١٦,٢٧٨,٨٢٧	٢	سكني
حور أول	٨,١٣٩,٠٠٨	٢	سكني
أرضي	٢٧,١٦٦,٠٢٧	٢	سكني
حور أول	٢٧,١٦٦,٠٢٧	٢	سكني
أرضي	٣٠,١٠٣	٢	سكني
أرضي	٠٠,٥٣١	٢	سكني
أرضي	٥٠,١٤٨	٢	سكني
أرضي	٥٠,٤٤٧	٢	سكني

ملاحظات :

تلك مذكورة قسماً :
٢٢/١٢/٢٠٢٨ :
رئيس لجنة التقييم :
رئيس لجنة التقييم :
رئيس لجنة التقييم :
رئيس لجنة التقييم :

رقم الرخصة :	١٤٢٧/ - ١٠٣٠٢	تاريخها :	١٤٢٧-١٠-٢٩		المملكة العربية السعودية
صلاحياتها :	مكة	نوعها :	مكة		وزارة الشؤون البلدية والقروية
صلاحياتها :	مكة	نوعها :	مكة		أمانة المنطقة الشرقية
صلاحياتها :	مكة	نوعها :	مكة		رخصة إنشاء

[illegible]

مکملات البناء :

ملاحظات البناء :					
الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام	البناء المطلوب :	مستفي
أرضي	وحد واحد	٣٧٨,٧٠	مكتب	مادة البناء :	بنام منتج
أرضي	تابع	١٢٥,٠٠	خدمات	الطابق الممراني :	دخل للطاق الممراني
خود أول	تابع	١٢٥,٠٠	خدمات	فكرة التصميم لمشاورات الهندسة المعمارية	
قبو	تابع	٨٩٦,٦٠	نادي	المكتب المصمم :	
أرضي	وحد واحد	٩٢٦,٩٠	نادي	المكتب المشراف :	
قبو	تابع	٢١٦,٥٠	خزان مياه	قيمة الرسوم :	
وإرش	مدرج	٥٥٦,٦٤	مكتبة	إيجال السداد :	
أرضي	تابع	٣٠,٠٠	مكتبة	تاريخه :	

ملاحظات :

*. نقل من نسخة بخط... * خطه، لا بد من الدفاع الممتنع، السراية، و... ٧٧/٧٧/٧٧٥٥.

[illegible][illegible]

الوصف		عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام	البناء المطلوب	ملاحظات
أرضي	تاسيع	155,00	مستودع	مادة البناء	بناء مساح	
أرضي	تاسيع	206,00	خزان	مواد الطاق المعمراني	تدخل الطاق المعمراني	
أرضي	وحد و احد	009,00	صالة لب	المكتب المصمم	فكرة التصميم لاستشارات الهندسة المعمارية	
تورتي	تاسيع	58,34	تورج	المكتب المشرف		
سور	بدون	743,06	سور			

بيانات الرسوم :						
قيمة الرسوم :						
إيجال السداد :						
تاريخه :						

ملاحظات :

ملاحظات :

تمت مراجعة ملفه الشخصي في النظام الإلكتروني، وتم التأكد من صحة المعلومات الواردة فيه.

رئيس قسم التنمية

م / محمد بن المحمود العتيبي

المستشار القانوني

م / موسى التويج

بشأن بلدية الخوير
6/5

أ. سلطان حامد الزاوي

Property	Status	Unit Number	Area	Start Date	End Date	Payment Schedule	Actual Rent
Sea Shore Compound	Available	SV 1	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 2	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 3	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 4	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 5	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 6	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 10	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 13	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 14	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 15	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 16	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 17	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 18	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 20	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 22	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 23	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 25	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 26	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 27	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 28	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 31	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 32	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 33	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 34	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 35	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 36	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 37	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 38	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 40	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 43	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 45	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 46	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 47	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 48	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 50	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 51	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 52	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 53	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 54	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 56	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 57	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 58	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 60	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 61	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 62	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 63	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 64	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 69	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 70	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 73	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 74	205				
Sea Shore Compound	Available	SV 76	205				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 1	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 2	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 3	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 4	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 5	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 6	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 7	45				

Sea Shore Compound	Available	SAPT 8	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 9	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 10	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 11	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 13	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 14	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 15	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 17	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 18	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 21	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 23	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 24	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 26	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 27	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 30	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 32	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 33	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 34	45				
Sea Shore Compound	Available	SAPT 35	45				
Sea Shore Compound	Occupied	SV 7	205	2/15/2026	8/14/2026	Full Payment	96,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 8	205	6/17/2024	6/16/2026	Annually	90,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 9	205	3/2/2026	12/19/2026	Full Payment	100,000.90
Sea Shore Compound	Occupied	SV 11	205	6/10/2025	6/9/2026	Quarterly	92,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 12	205	10/4/2025	10/3/2026	Quarterly	90,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 19	205	2/2/2026	2/1/2027	Quarterly	96,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 21	205	6/20/2025	6/19/2026	Quarterly	90,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 24	205	8/28/2025	8/27/2026	Custom Billing	120,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 29	205	5/25/2025	5/24/2026	Quarterly	80,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 30	205	5/23/2026	8/22/2026	Full Payment	67,040.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 39	205	9/1/2025	8/31/2026	Semiannually	90,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 41	205	5/1/2025	4/30/2026	Quarterly	95,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 42	205	3/1/2026	2/28/2027	Monthly	126,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 44	205	4/8/2026	10/7/2026	Full Payment	96,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 49	205	7/1/2025	6/30/2026	Custom Billing	120,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 55	205	3/1/2026	2/28/2027	Monthly	114,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 59	205	2/7/2026	2/6/2027	Semiannually	100,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 65	205	10/18/2025	10/17/2026	Quarterly	90,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 66	205	8/20/2025	8/19/2026	Semiannually	92,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 67	205	6/1/2026	5/31/2027	Quarterly	92,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 68	205	12/17/2024	12/16/2026	Custom Billing	86,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 71	205	3/1/2026	2/28/2027	Quarterly	96,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 72	205	8/15/2024	8/14/2026	Quarterly	86,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SV 75	205	6/13/2024	6/12/2026	Semiannually	86,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SAPT 12	45	4/20/2026	10/19/2026	Full Payment	42,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SAPT 16	45	1/1/2026	6/30/2026	Full Payment	38,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SAPT 19	45	8/18/2025	8/17/2026	Semiannually	44,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SAPT 20	45	10/26/2025	10/25/2026	Quarterly	40,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SAPT 22	45	4/12/2026	7/11/2026	Full Payment	45,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SAPT 25	45	4/26/2026	10/25/2026	Quarterly	48,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SAPT 28	45	9/1/2025	8/31/2026	Semiannually	38,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SAPT 29	45	9/4/2025	9/3/2026	Quarterly	42,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SAPT 31	45	3/1/2026	2/28/2027	Quarterly	38,000.00
Sea Shore Compound	Occupied	SAPT 36	45	2/1/2026	1/31/2027	Annually	38,000.00

2,703,040.90

١٠.١٥ تحليل التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية	الإجمالي	سنة ١	سنة ٢	سنة ٣	سنة ٤	سنة ٥	سنة ٦	سنة ٧	سنة ٨	سنة ٩	سنة ١٠
نسبة الإنشغال %		٣٠.٤%	٧٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%
الدخل الفعلي العقار	٩٦٤٣٥٢٩٤.٩٣	٢,٧٠٣,٤٠٩.٠٠	٧,٩٨٠,٣٢٢.٠٠	٩,٨١٥,٧٩٦.٠٠	١٠,٦١٩,٠٩٦.٠٠	١٠,٣١٢,٧٢٠.٧٤	١٠,٥٧٠,٥٣٨.٧٥	١٠,٣٤٨,٠٢٢.٢٢	١١,٥٠٧,٢٢٢.٢٨	١١,٣٨٣,٣١٤.٠٩	١١,٦٦٧,٨٩٦.٩٤
الصيانة والتشغيل – ٥٠%	(١٥,٨٥٩,٨٣٨.١١)	(١,٨٠٠,٠٠٠.٠٠)	(١,٩٧٠,٤٨٣.٠٠)	(١,٤٧٢,٣٦٩.٤١)	(١,٥٤٦,٩٨٠.١١)	(١,٥٨٥,٥٨٠.٨١)	(١,٦٥٠,٢٢٠.٣٣)	(١,٦٥٠,٢٢٠.٣٣)	(١,٦٦٥,٨٥٠.٨٤)	(١,٧٠٧,٤٩٧.١١)	(١,٧٥٠,١٨٤.٥٤)
صافي دخل العقار	٨,٠٥٧,٤٥٦.٨٣	٩,٣٠٤,٤٠٩.٠٠	٦,٠٠٩,٨٣٨.٠٠	٨,٣٤٣,٤٢٦.٥٩	٩,٠٧٢,١١٥.٨٩	٨,٧٢٦,١٣٩.٩٣	٨,٩١٥,٠٥٨.٩٤	٨,٦٩٧,٨٠١.٨٩	٩,٨٤١,٣٧١.٤٤	٩,٦٧٥,٨١٦.٩٧	٩,٩١٧,٧١٢.٤٠
القيمة الاستردادية	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	١٤٦,٦٨٦,٠٥٦.٧٧
صافي التدفقات النقدية	٢٢٢,٢٥٧,٠٧٢.٥٠	٩,٣٠٤,٤٠٩.٠٠	٦,٠٠٩,٨٣٨.٠٠	٨,٣٤٣,٤٢٦.٥٩	٩,٠٧٢,١١٥.٨٩	٨,٧٢٦,١٣٩.٩٣	٨,٩١٥,٠٥٨.٩٤	٨,٦٩٧,٨٠١.٨٩	٩,٨٤١,٣٧١.٤٤	٩,٦٧٥,٨١٦.٩٧	١٠,٥٥٩,٩٣٨.٠٧
معدل الخصم	–	١.٠٠	٠.٩١	٠.٨٤	٠.٧٧	٠.٧٠	٠.٦٤	٠.٥٩	٠.٥٤	٠.٤٩	٠.٤٥
صافي التدفقات الحالية	١١٥,٨٥٧,٧٦.٢	٩,٣٠٤,٤٠٩.٠٠	٦,٠٠٩,٨٣٨.٠٠	٦,٩٨٣,٩٩٨.٣٦	٦,٥٤٩,٤٩٥.٢٦	٦,٤٢٠,٢٤٣.٧٧	٥,٧٥٩,٩٣.٩٢	٥,٤١٥,٥٦.٧٤	٥,٦٥٥,٣٨٠.٠٠	٤,٧٥٠,٣٥٨.٠٩	٦,٨٠٩,٠٨٨.٧٤
NPVs											
القيمة الحالية	١١٥,٨٥٧,٧٦.٢										
إجمالي قيمة العقار	١١٥,٨٥٧,٠٠٠.٠٠										

١٠.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (٣%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥١٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الحادي عشر

مجمع اللؤلؤة السكني

- ١١.١ الملخص التنفيذي
- ١١.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١١.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١١.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١١.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١١.٦ حدود وأطوال العقار
- ١١.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١١.٨ صور العقار
- ١١.٩ تحليل SWOT
- ١١.١٠ أساليب التقييم
- ١١.١١ التقييم
- ١١.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١١.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١١.١٤ صور المستندات
- ١١.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ١١.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة مالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع اللؤلؤة السكني	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/boXUyEKdHoYjSRjNA		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٦/١٠	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسّر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	الرقم المرجعي	٢٦٠٦٠٢٨٥١١	نوع التقرير	سري تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٤	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسباق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.	
	القيود على أعمال التحليل	-	
	القيود على أعمال المعاينة	-	
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صك الملكية. - رخصة البناء. - مستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات	- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (بإستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام).	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
	الافتراضات الخاصة	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

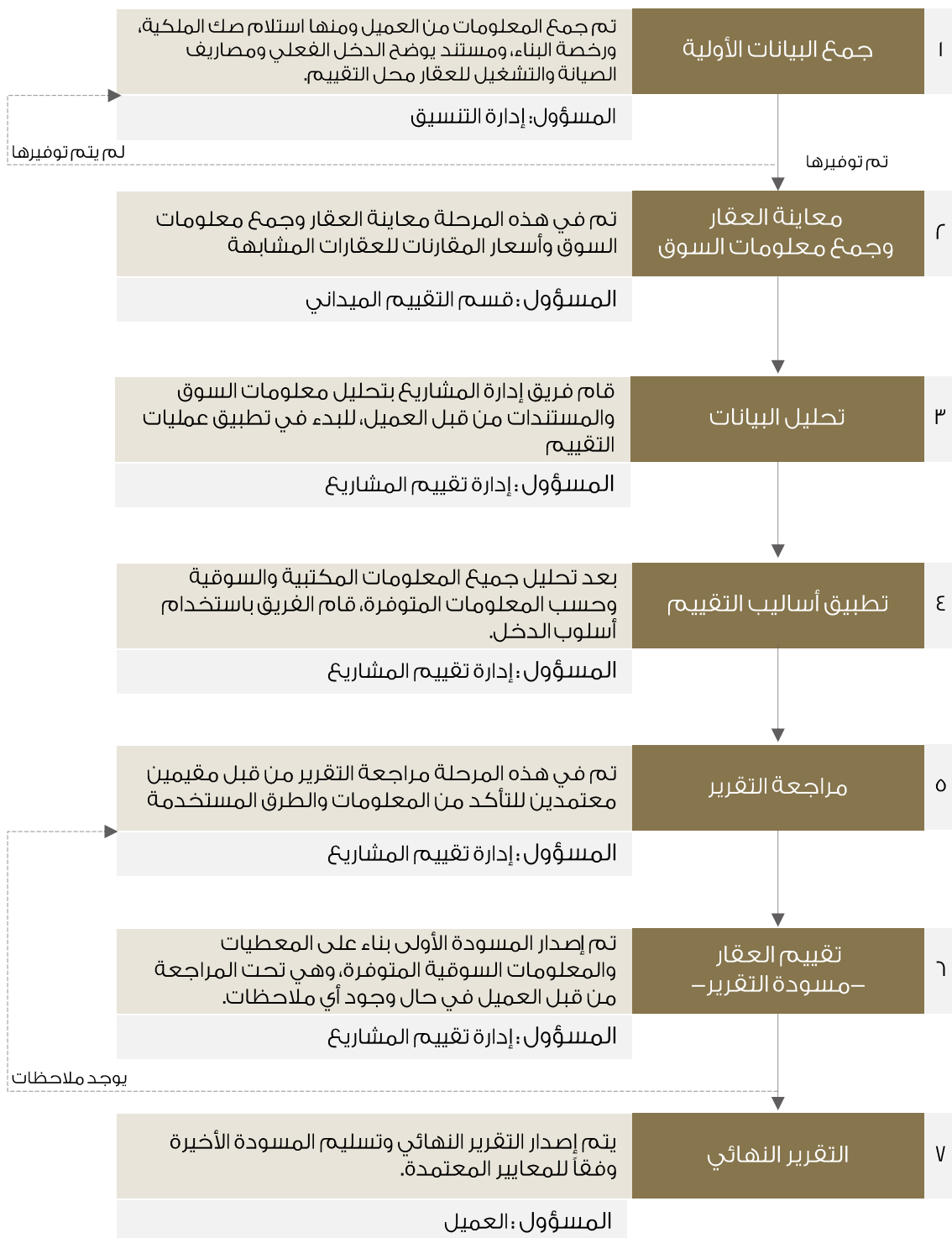
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٢٣٩,٧٣٧,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائتان وتسعة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	سويلم عبدالله الشمري		١٢١٠٠٢٦٣٦	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

١١.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:

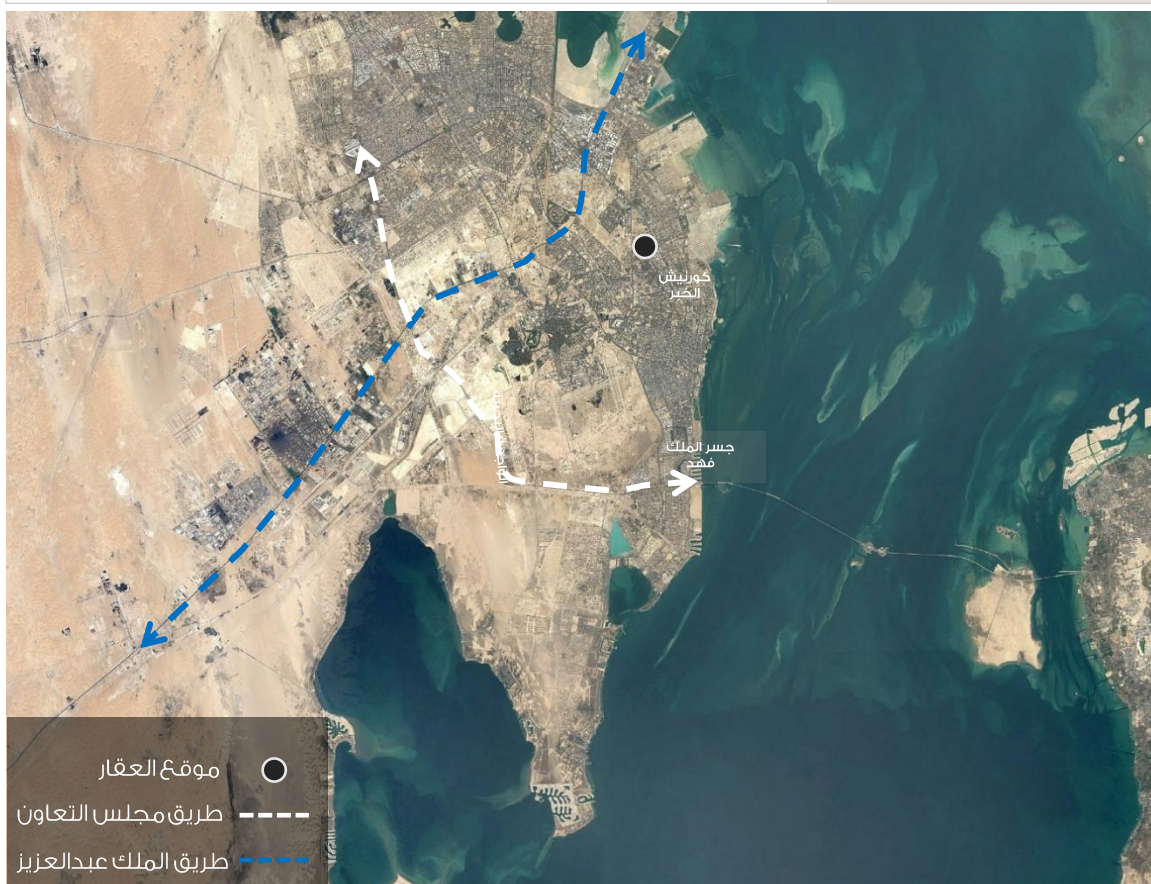


١١.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الخبر شرق المملكة العربية السعودية، وتحديداً على الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطلُّ حدودها الشرقية على الخليج العربي، وتمتدُّ الرقعة الجغرافية التي تحتلُّها المدينة على طول ٧٥٠ كم.٢. وتتميز مدينة الخبر كونها البوابة الرئيسية للجسر بين السعودية والبحرين، كما تعتبر من أكبر المدن الساحلية بالمملكة.

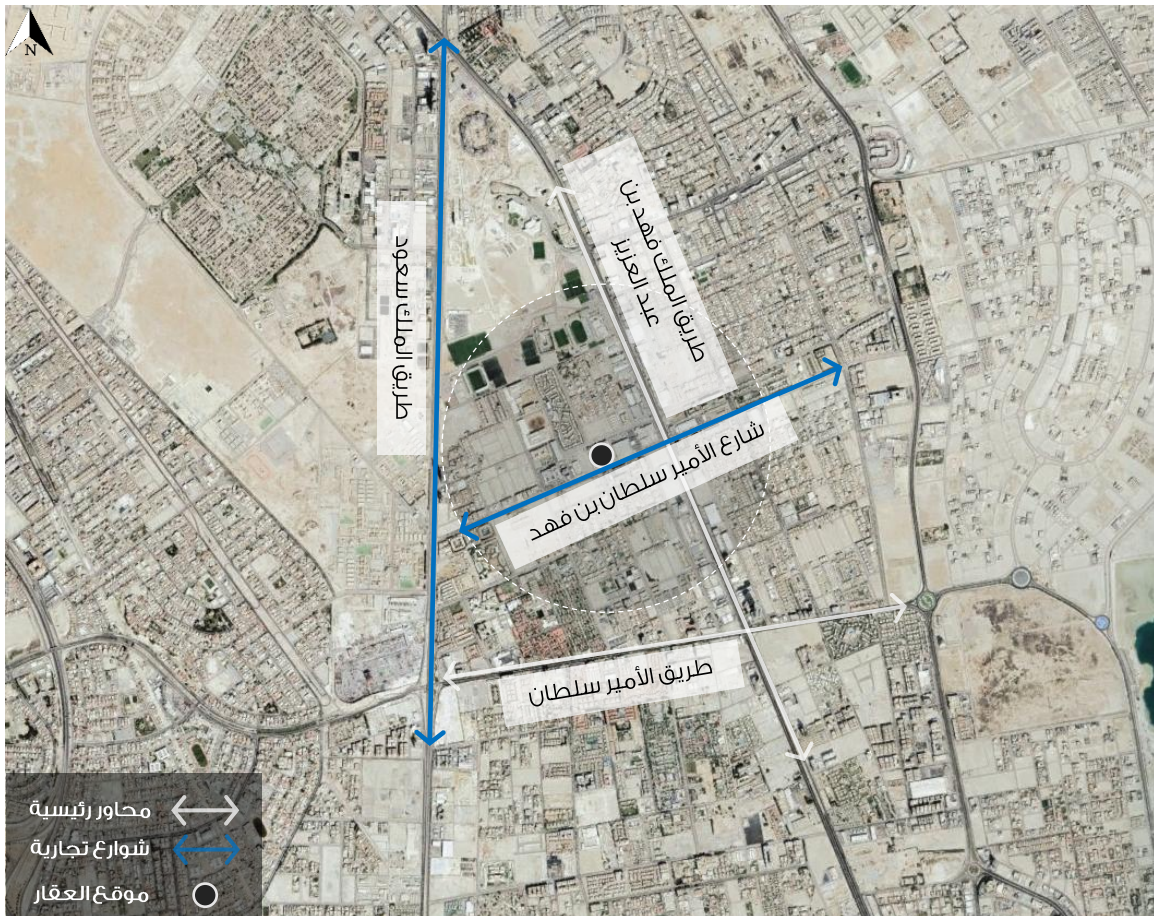
نبذه عن مدينة الخبر



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب			
منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
كورنيش الخبر	٧.٢ كلم	الخبر مول	٤.٤ كلم
مشروع أثنيوز الخبر	٢.٣ كم	حديقة تلال الظهران	١٢.١ كلم

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الخبر، حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق الملك سعود. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي قرطبة، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار شارع الأمير سلطان بن فهد بليه أجزاء من حي قرطبة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فهد بن عبد العزيز بليه حي أجزاء من الراكدة الجنوبية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك سعود بليه حي الدوحة الشمالية.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الراكدة في شمال مدينة الخبر، ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك فهد بن عبد العزيز وطريق الأمير سلطان.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق وشوارع أهمها شارع الأمير سلطان بن فهد الذي يقع عليه العقار محل التقييم.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
رقم الصك	٣٣٠٢١١٠٠٠٢٤٨	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٢/٠٥ هـ
رقم الرخصة	٤٣٣/١٠٦٢٥	تاريخ الرخصة	١٤٣٣/٠٦/٢٥ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الخبر
الحي	الراكدة	الشارع	شارع الأمير سلطان بن فهد
رقم القطعة	الجزء الغربي من الحرف (و)	رقم المخطط	٢/٣٨
نوع العقار	مجمع سكني	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٦.٣٤٦٦٤٠° شمال ٥٠.١٨٩٨٧٥° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/boXUyEKdHoYjSRjNA		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥٢٢,٥٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

١١.٦ حدود وأطوال العقار

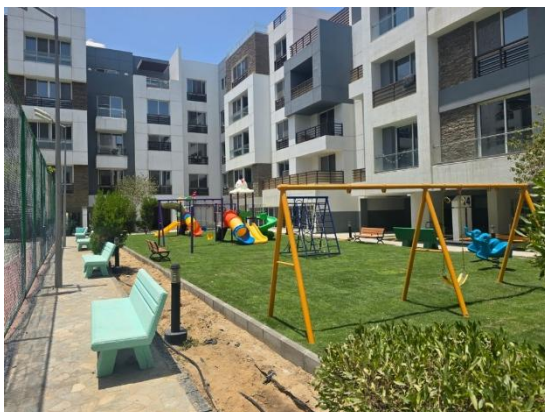
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب ملكية)				
الجهة	طول ضلع الأرض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	١٥٠	شارع غير مسمى	تجاري	٤٠
جنوبي	١٥٠	شارع الأمير سلطان بن فهد	تجاري	٤٠
شرقي	١٥٠	جار	—	—
غربي	١٥٠	شارع أسيد بن ثعلبة	داخلي	٨

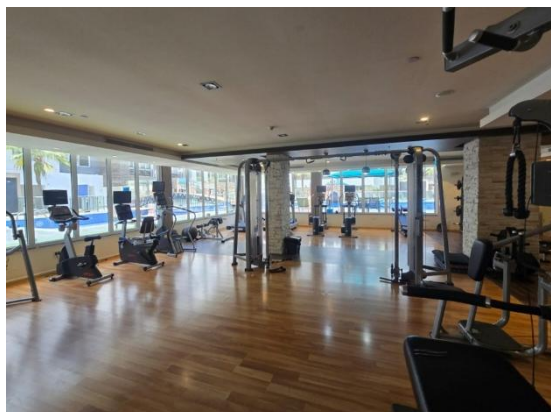
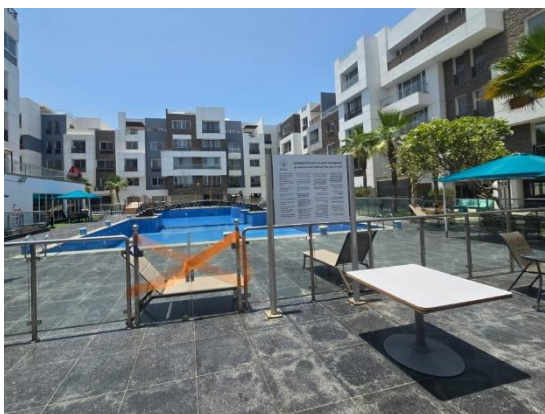
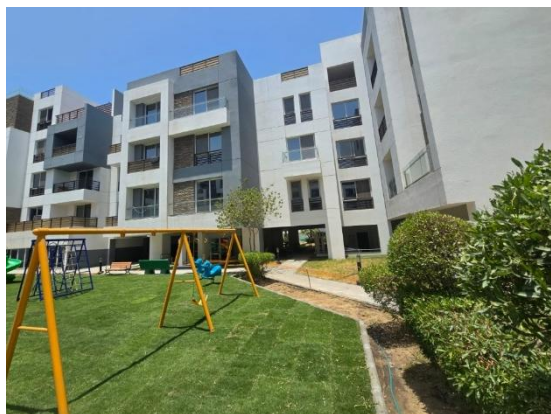
بيانات العقار ونظام البناء			
بيانات العقار	مساحة المباني	٣٦,٥٨٧ م٢ (حسب رخصة البناء)	
	مساحة المواقف	٣,٣٢٢ م٢ (حسب رخصة البناء)	
	عدد الأدوار	٣ أدوار + ملحق علوي	
	عمر المبنى	١٠ سنوات	
	عدد الشقق (حسب إفادة العميل)	عدد ٣٠ شقة غرفة بمساحة ٨١ م٢ / شقة	عدد ١٠٦ شقة غرفتين بمساحة ١٣٦ م٢ / شقة
		عدد ٦٩ شقة ٣ غرف بمساحة ١٧٧ م٢ / شقة	عدد ٣٠ شقة ٣ غرف (طابقين) بمساحة ٢٠٠ م٢ / شقة
	نوع التكييف	مركزي	
	التشطيب	جيد جداً	
	الخدمات المتوفرة	مساحات خضراء، منطقة ألعاب أطفال، مسبح، ملاعب	
	مصاعد	—	
نظام البناء حسب المستكشف الجغرافي للمنطقة الشرقية	الاستخدام	تجاري	
	نسبة البناء	٥٠%	
	معامل البناء	٧.٥	
	عدد الادوار	١٥ دور	
	ملاحظات	—	

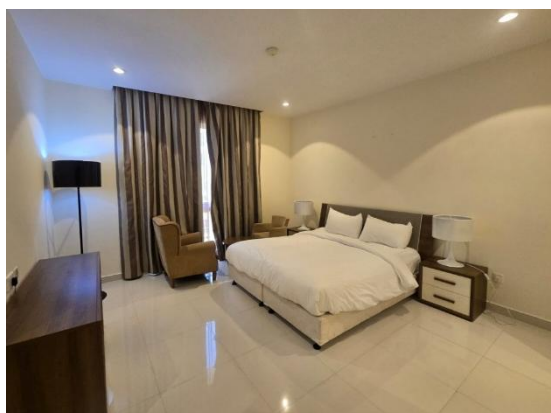
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

١١.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٨ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/١٠ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية







تحليل SWOT	
• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على شارع الأمير سلطان بن فهد. • وقوع العقار محل التقييم بالقرب من مشروع أفينيوز الخبر أحد المشاريع الهامة بالمدينة والذي يشمل مناطق تجارية، ومساحات خاصة للترفيه، وأبراج تشمل فنادق، ومكاتب، وقاعات للفعاليات، والمعارض.	نقاط القوة
• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.	نقاط الضعف
• ملعب أرامكو هو مشروع رياضي ضخم قيد الإنشاء في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية، ومن المتوقع أن يفتتح في عام ٢٠٢٦. يعد هذا الملعب جزءاً من رؤية المملكة ٢٠٣٠ لتعزيز البنية التحتية الرياضية واستضافة الفعاليات العالمية. • مشروع روشن الدانة هو مجتمع سكني متكامل تطوره مجموعة روشن، إحدى شركات صندوق الاستثمارات العامة السعودي. ويعد سادس مشاريع المجموعة على مستوى المملكة، والأول في مدينة الظهران بالمنطقة الشرقية.	الفرص
• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم، وينبغي تطبيق أسلوب السوق، وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مُبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويُقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مُجدباً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة.

نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- **التوقعات المالية المستقبلية للعقار:** بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- **الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري:** حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- **تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار:** بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- **المؤشرات السوقية والاقتصادية:** التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

١١.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

- تم تزويدنا بدخل العقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:
- الدخل الفعلي للعقار: ١٢,٣٥,٩٨٢.٨٨ ريال / سنة.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٧٥%

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقى:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٣٠ شقة مكونة من غرفة بمساحة ٨١ م^٢ / شقة.
- عدد ١٠٦ شقة مكونة من غرفتين بمساحة ١٣٦ م^٢ / شقة.
- عدد ٦٩ شقة مكونة من ٣ غرف بمساحة ١٧٧ م^٢ / شقة.
- عدد ٣٠ شقة مكونة من ٣ غرف (طابقين) بمساحة ٢٠٠ م^٢ / شقة.
- معارض تجاري بمساحة تأجيرية تبلغ ١,١٣٦ م^٢.

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقى المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:

- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقى المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقى لجميع مكونات العقار.

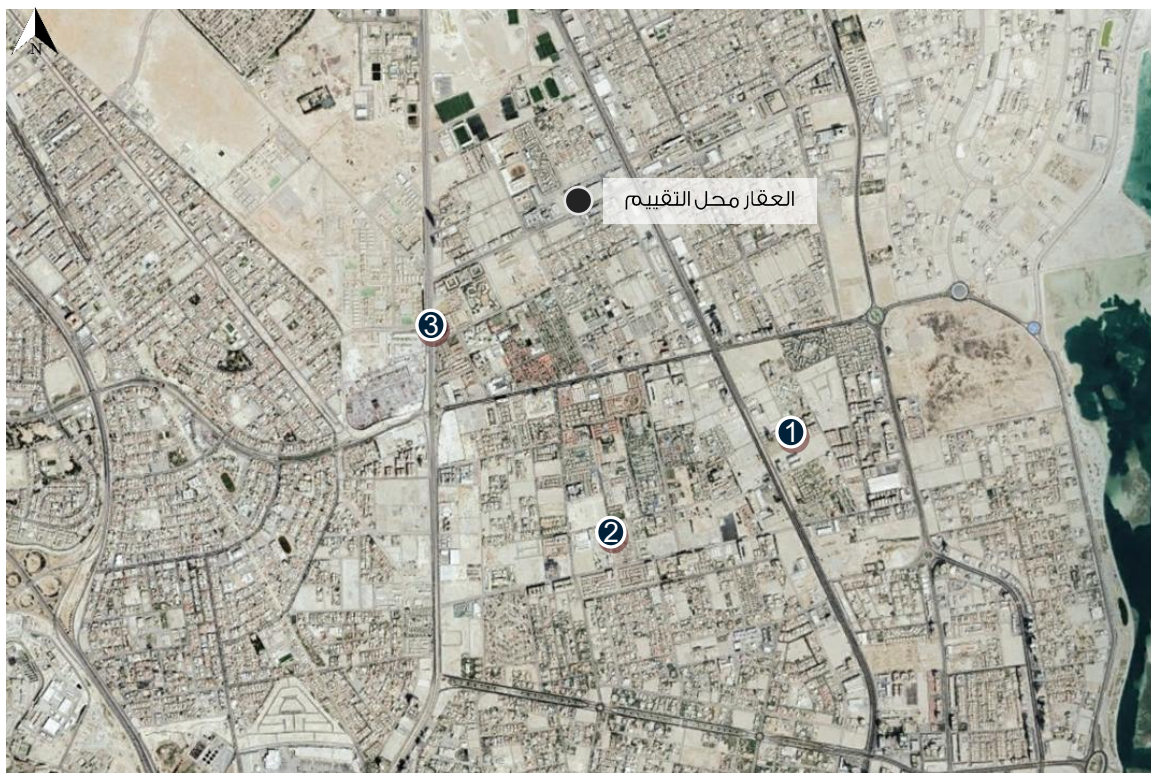
١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١١.١١.١.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (شقق غرفة واحدة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	١	٧٥	١٥,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	١	٩٦	٥٢,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	٢	١٥٥	٧٠,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١.١.٢ الإيجار السوقي

١١.١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق (غرفة واحدة)

المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٦/٦/٣٠		٢٠٢٦/٦/٣٠		٢٠٢٦/٦/٣٠		–	تاريخ العملية
٦٥,٠٠٠ رس		٥٢,٥٠٠ رس		٧٠,٠٠٠ رس		–	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة
عرض %٠		عرض %٠		عرض %٠		–	نوع العملية
متشابهة %٠		متشابهة %٠		متشابهة %٠		–	ظروف السوق
٠,٠٠٠		٠,٠٠٠		٠,٠٠٠			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٦٥,٠٠٠ رس		٥٢,٥٠٠ رس		٧٠,٠٠٠ رس / ٢٢٠			قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
سهل %٠		سهل %٠		سهل %٠		سهل	سهولة الوصول
جيد جداً %٠		جيد جداً %٠		جيد جداً %٠		جيد جداً	الموقع
جيد جداً %٠		جيد %٠		جيد جداً %٠		جيد جداً	مستوى التشطيب
غرفة %٠		غرفة %٠		غرفتين %٠		غرفة	عدد الغرف
١٠ سنوات %٠		١٠ سنوات %٠		٢١ سنة %١٠		١٠ سنوات	عمر العقار
✓		✓		✓		✓	الخدمات المتوفرة داخل المجمع
✓		✓		✓		✓	
✓		✓		✓		✓	
✓		✓		✓		✓	
✓		✓		✓		✓	
✓		✓		✓		✓	
X		✓		X		✓	
X		X		✓		X	
✓		✓		✓		✓	نادي رياضي
٣,٠ %		١٠,٠ %		٠,٠ %		–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٧٢,٤٥٠ رس / ٢٢٠		٥٧,٧٥٠ رس		٦٥,٠٠٠ رس		–	قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
٤٥ %		٢٠ %		٣٥ %		–	نسب الترخيص
						–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة الإيجار السنوي مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كون السعر نهائي من قبل المالك.

٣٠	إجمالي عدد الشقق (غرفة واحدة)
٦٦,٩٠٠	قيمة الإيجار السنوي للشقة (ريال / سنة)
٢,٠٠٧,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفة واحدة) (ريال / سنة)

- تم التوصل إلى عدد الشقق حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

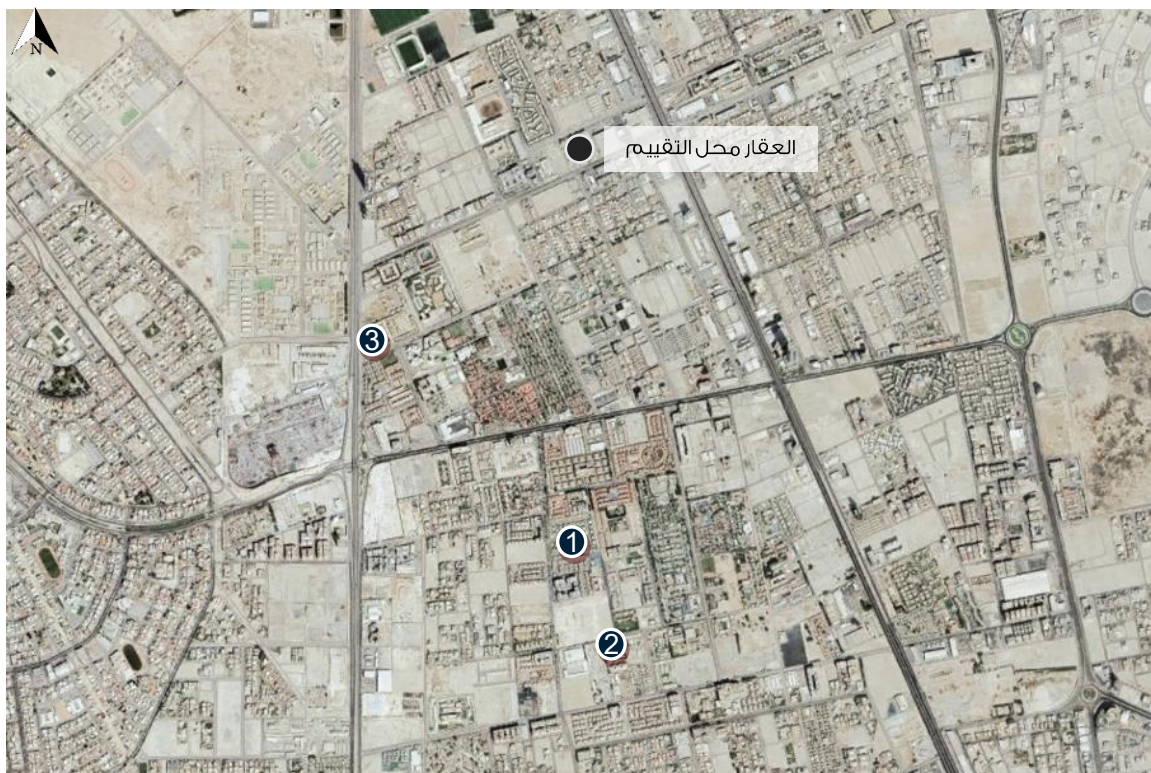
١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١١.١١.١.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (شقق غرفتين)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	صفقة	٢٠٢٦	٢	٩٥	٧٦,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	٢	١٧٨	٨٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	٢	١٢٥	٧٠,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١١.١١.١.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق (غرفتين)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٦/٦/٣٠		٢٠٢٦/٦/٣٠		٢٠٢٦/٤/١٢		–	تاريخ العملية
٧٠,٠٠٠ رس		٨٠,٠٠٠ رس		٧٦,٠٠٠ رس		–	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة
عرض %٠.٠		عرض %٠.٠		صفقة %٠.٠		–	نوع العملية
متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠		–	ظروف السوق
٠.٠٠		٠.٠٠		٠.٠٠			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٧٠,٠٠٠ رس / ٢٠		٨٠,٠٠٠ رس		٧٦,٠٠٠ رس			قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
سهل %٠.٠		سهل %٠.٠		سهل %٠.٠		سهل	سهولة الوصول
جيد جداً %٠.٠		جيد جداً %٠.٠		جيد جداً %٠.٠		جيد جداً	الموقع
جيد جداً %٠.٠		جيد جداً %٠.٠		جيد جداً %٠.٠		جيد جداً	مستوى التشطيب
غرفتين %٠.٠		غرفتين %٠.٠		غرفتين %٠.٠		غرفتين	عدد الغرف
١٠ سنوات %١.٠		١٠ سنوات %٠.٠		٢٢ سنة %٢.٠		١٠ سنوات	عمر العقار
%٢.٥	✓	%٠.٠	✓	%٠.٠	✓	✓	نظام إطفاء حريق
	✓		✓		✓	✓	منطقة ألعاب أطفال
	✓		✓		✓	✓	مساحات خضراء
	✓		✓		✓	✓	مسبح
	✓		✓		✓	✓	حراسة أمنية
	✓		✓		✓	✓	ميلي ماركت
	X		✓		✓	✓	حضانة
	X		X		X	X	قاعة اجتماعات
	✓		✓		✓	✓	نادي رياضي
٩,٤٥٠ رس %٣.٥		٠٠ رس %٠.٠		٩,١٢٠ رس %٢.٠		–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٧٩,٤٥٠ رس / ٢٠		٨٠,٠٠٠ رس		٨٥,١٢٠ رس		–	قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
٢٥ %		٣٥ %		٤٠ %		–	نسب الترجيح
٨١,٩٠٠ رس						–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة الإيجار السنوي مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر متشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونها صفقة منفذة، وكذلك من المقارن رقم ٢ و ٣ كون السعر نهائي من قبل المالك.

١٠٦	إجمالي عدد الشقق (غرفتين)
٨١,٩٠٠	قيمة الإيجار السنوي للشقة (ريال / سنة)
٨,٦٨١,٤٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفتين) (ريال / سنة)

- تم التوصل إلى عدد الشقق حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١.١.٢ الإيجار السوقي

١١.١.١.٢.٥ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق (٣ غرف)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٦/٦/٣٠		٢٠٢٦/٦/٣٠		٢٠٢٦/٤/١٢		–	تاريخ العملية
٧٠,٠٠٠ ر.س		٨٠,٠٠٠ ر.س		٧٦,٠٠٠ ر.س		–	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة
عرض %٠.٠		عرض %٠.٠		صفقة %٠.٠		–	نوع العملية
متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠		متشابهة %٠.٠		–	ظروف السوق
٠.٠٠		٠.٠٠		٠.٠٠			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
٧٠,٠٠٠ ر.س / ٢٥		٨٠,٠٠٠ ر.س		٧٦,٠٠٠ ر.س			قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
سهل %٠.٠		سهل %٠.٠		سهل %٠.٠		سهل	سهولة الوصول
جيد جداً %٠.٠		جيد جداً %٠.٠		جيد جداً %٠.٠		جيد جداً	الموقع
جيد جداً %٠.٠		جيد جداً %٠.٠		جيد جداً %٠.٠		جيد جداً	مستوى التشطيب
غرفتين %٠.٠		غرفتين %٠.٠		غرفتين %٠.٠		٣ غرف	عدد الغرف
٢١ سنة %١.٠		١٠ سنوات %٠.٠		٢٢ سنة %٢.٠		١٠ سنوات	عمر العقار
%٢.٥	✓	%٠.٠	✓	%٠.٠	✓	✓	نظام إطفاء حريق
	✓		✓		✓	✓	منطقة ألعاب أطفال
	✓		✓		✓	✓	مساحات خضراء
	✓		✓		✓	✓	مسبح
	✓		✓		✓	✓	حراسة أمنية
	✓		✓		✓	✓	ميلي ماركت
	X		✓		✓	✓	حضانة
	X		X		X	X	قاعة اجتماعات
	✓		✓		✓	✓	نادي رياضي
%٢.٥		%٠.٠		%٢.٠		–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٦,٤٥٠ ر.س		٨٠,٠٠٠ ر.س		٩٢,٧٢٠ ر.س		–	قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
%٢.٥		%٣.٥		%٤.٠		–	نسب الترجيح
		٨٩,٥٠٠ ر.س				–	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة الإيجار السنوي مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونها صفقة منفذة، وكذلك من المقارن رقم ٢ و ٣ كون السعر نهائي من قبل المالك.

٦٩	إجمالي عدد الشقق (٣ غرف)
٨٩,٥٠٠	قيمة الإيجار السنوي للشقة (ريال / سنة)
٦,١٧٥,٥٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (٣ غرف) (ريال / سنة)

- تم التوصل إلى عدد الشقق حسب البيانات المرسلّة من قبل العميل.

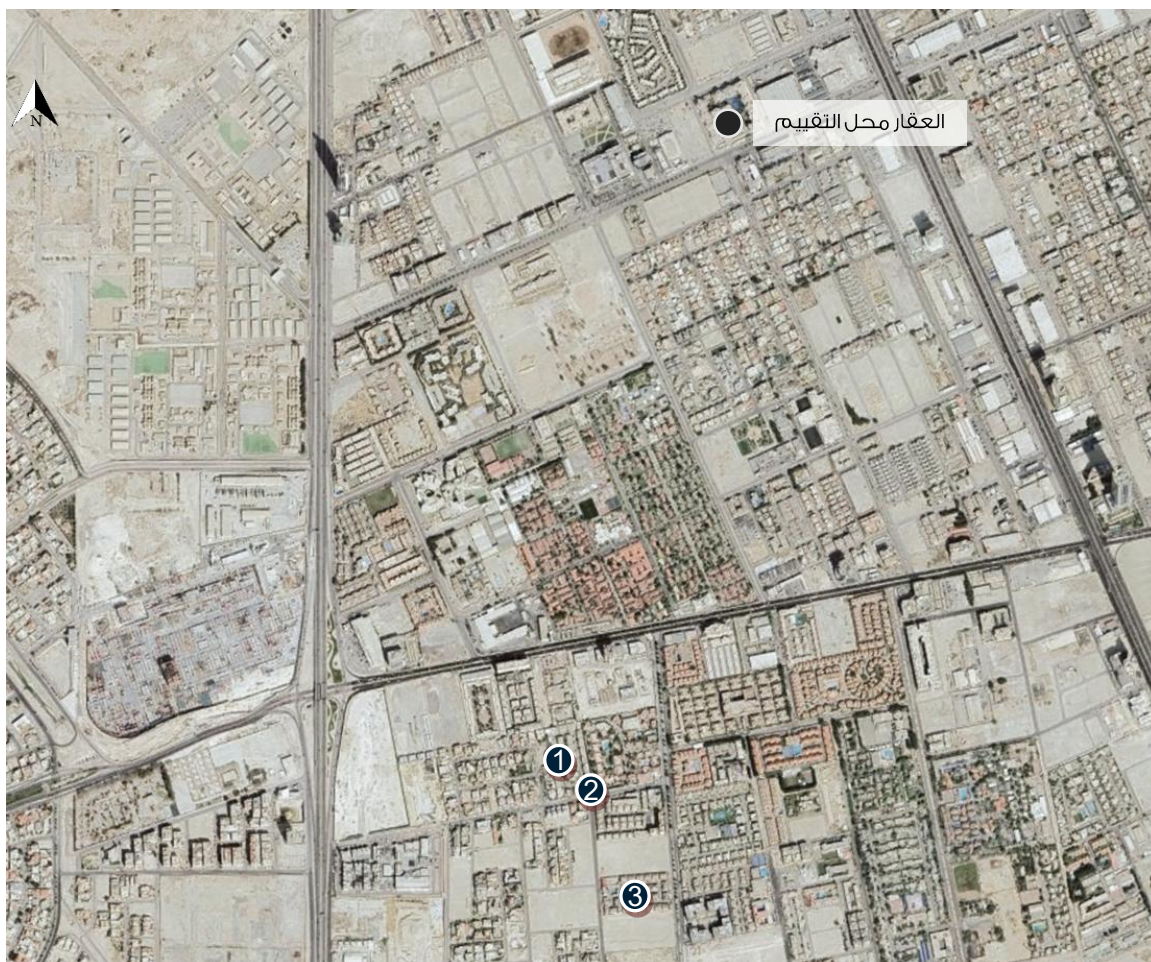
١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١١.١١.١.٢.٦ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (شقق دوبلكس)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	نوع الوحدة	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / سنة
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	دوبلكس	٣٢٠	١١٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	دوبلكس	٣٠٥	١٠٠,٠٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	دوبلكس	٣٠٠	١١٥,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١.١.٢ الإيجار السوقي

١١.١.١.٢.٧ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الشقق (دوبلكس)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١٢/٢٩		٢٠٢٥/١٢/٢٩		٢٠٢٥/١٢/٢٩		-	تاريخ العملية
١١٥,٠٠٠ رس		١٠٠,٠٠٠ رس		١١٠,٠٠٠ رس		-	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة
صفقة	%٠	صفقة	%٠	صفقة	%٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	-	ظروف السوق
٠		٠		٠			قيمة التسوية بعد ضبط الظروف
١١٥,٠٠٠ رس / رس		١٠٠,٠٠٠ رس		١١٠,٠٠٠ رس			قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	%٠	سهل	سهولة الوصول
جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	الموقع
جيد جداً	%٠	جيد	%٠	جيد جداً	%٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
شقة دوبلكس	%٠	شقة دوبلكس	%٠	شقة دوبلكس	%٠	شقة دوبلكس	نوع الوحدة
٢٠ سنة	%١٠	١٥ سنة	%١٠	١٥ سنة	%١٠	٩ سنوات	عمر العقار
%٠	✓	%٠	✓	%٢.٥	✓	✓	نظام إطفاء حريق
	✓		✓		✓	✓	منطقة ألعاب أطفال
	✓		✓		✓	✓	مساحات خضراء
	✓		✓		✓	✓	مسبح
	✓		✓		✓	✓	حراسة أمنية
	✓		✓		✓	✓	ميلي ماركيت
	✓		✓		X	✓	حضانة
	X		X		X	X	قاعة اجتماعات
✓		✓		✓		✓	نادي رياضي
١١,٠٠٠ رس	%١٠	١٦,٠٠٠ رس	%١٠	٩,٣٥٠ رس	%٨.٥	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١٢٧,٦٥٠ رس / رس		١١٦,٠٠٠ رس		١١٩,٣٥٠ رس		-	قيمة الإيجارية السنوية بعد التسوية
%٤٥		%٤٠		%٣٥		-	نسب الترخيص
١٢,٠٠٠ رس						-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة الإيجار السنوي مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

٣٠	إجمالي عدد الشقق (دوبلكس)
١٢٠,١٠٠	قيمة الإيجار السنوي للشقة (ريال / سنة)
٣,٦٠٣,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفتين) (ريال / سنة)

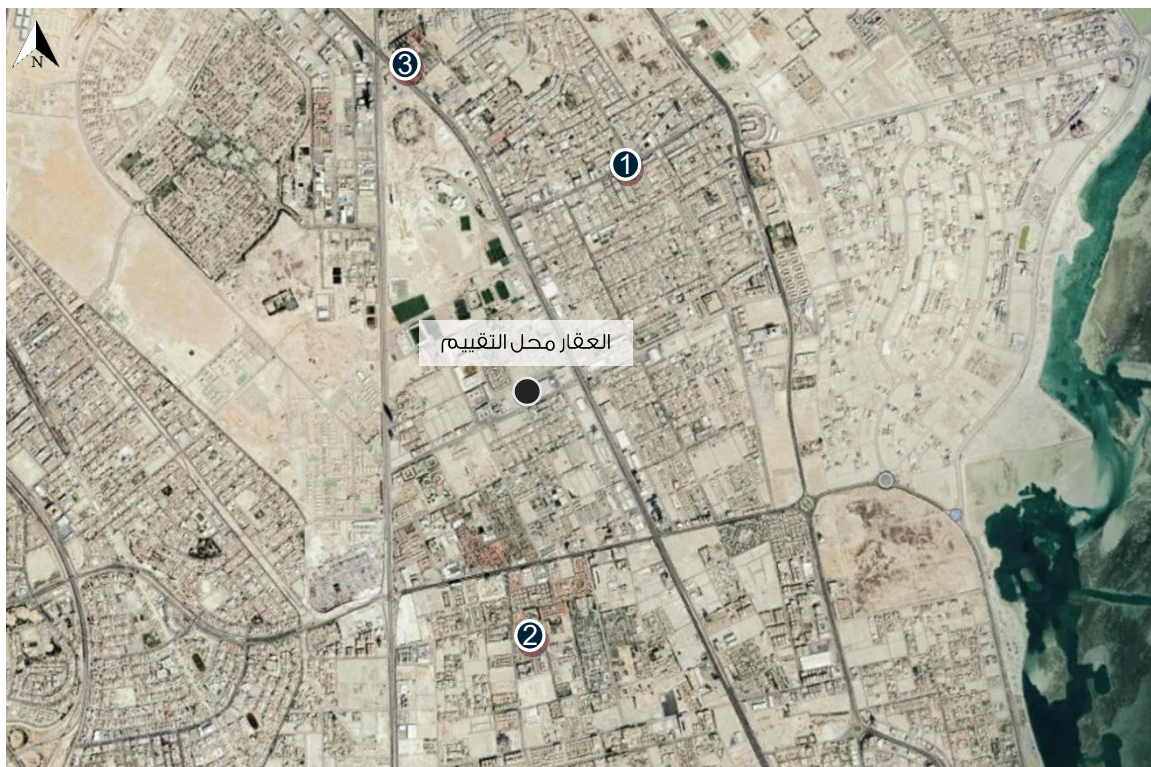
- تم التوصل إلى عدد الشقق حسب البيانات المرسلّة من قبل العميل.

١١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصصة

١١.١.١.٢ الإيجار السوقي

١١.١.١.٢.٨ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة / م ^٢	القيمة الإيجارية / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	١٦٤	٨٠١ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٦	٢٨٠	٦٥٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٦٢	٤٦٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١١.١١.١.٢ الإيجار السوقى

٩.٢.١.١.١١ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التجريبي مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها صفقات منفذة.

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

١١.١.١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١.١.١.٢ الإيجار السوقي

٢,٠٠٧,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفة واحدة) ريال / سنة
٨,٦٨١,٤٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (غرفتين) ريال / سنة
٦,١٧٥,٥٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (٣ غرف) ريال / سنة
٣,٦٣,٠٠٠	إجمالي القيمة الإيجارية للشقق (دوبلكس) ريال / سنة
٥٩٠,٧٢٠	القيمة التأجيرية للمعرض (ريال / سنة)
٢١,٠٥٧,٦٢٠	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال / سنة)
(٢,١٥,٧٦٢)	نسبة الشواغر ١٠% (ريال)
١٨,٩٥١,٨٥٨	الدخل الفعلي للعقار (ريال / سنة)
(٢,٨٤٢,٧٧٨.٧٠)	نسبة الصيانة والتشغيل ١٥% (ريال)
١٦,١٠٩,٠٧٩.٣٠	صافي دخل العقار (ريال / سنة)

١١.١.١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق ريال
صافي دخل العقار (ريال)	٩,١٣٥,٩٨٢.٨٨ ريال	١٦,١٠٩,٠٧٩.٣٠ ريال	(٦,٩٧٣,٠٩٦.٤٢) ريال
النتيجة	وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل لا تعكس واقع السوق وذلك فيما يخص صافي دخل العقار وذلك نظراً لكون دخل العقار الذي تم تزويدنا به يمثل نسبة إشغال ٦٣.٥% وعليه، تم الاعتماد على دخل العميل كمداخل أساسية في عملية التقييم خلال السنة الأولى من التدفقات النقدية ثم اعتماد الدخل السوقي للعقار من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات مع زيادة معدل الإشغال تدريجياً حتى يستقر عند ٩٠% مع تطبيق معدلات الخصم والرسمة بناءً على بيانات السوق.		

١١.١.١.١.٤ افتراضات المشروع

- تم افتراض نسبة نمو في دخل العقار يقدر بـ ٢.٥% سنوياً من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة صيانة وتشغيل تقدر بـ ١٥% من الدخل الفعلي للعقار وذلك من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة شواغر تقدر بـ ١٠% من السنة الثانية وحتى نهاية فترة التدفقات النقدية.

افتراضات المشروع	مدة المشروع
١٠ سنوات	معدل الرسمة
٧%	معدل الخصم
٩.٢%	

١١.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١١.١١.١.٥ تحليل معدل الرسملة

تحليل معدل الرسملة					
رقم العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل الرسملة
عقار ١	الخير	مجمع سكني	١٥٢,٧٦٧,٥٠٠ ر.س.	١٢,٩٩٤,٤٢٠ ر.س.	٧.٩٢%
عقار ٢	الخير	مجمع سكني	١٣٩,٠٧٥,٠٠٠ ر.س.	١١,٧٠٤,١٠٠ ر.س.	٨.٤٢%
عقار ٣	الخير	مبنى سكني	٥٠,٥٥٢,٠٠٠ ر.س.	٤,٣٨,٠٨٥ ر.س.	٧.٩٨%

- بناءً على طريقة الاستخلاص من السوق، تم تحديد معدل الرسملة بـ ٧٪، وذلك استناداً إلى المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة، مع إجراء التعديلات المناسبة بما يتوافق مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق)، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩.٢٪ لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (١١.١٥) تفاصيل التدفقات النقدية للعقار محل التقييم.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٠٠%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٩.٢٠%	

نتيجة التقييم:

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢٣٩,٧٣٧,٤٠٩.٤٤ ريال
--	---------------------

١١.١٢ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢٣٩,٧٣٧,٠٠٠	رأي المقيم
فقط مائتان وتسعة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ر.س.	العملة

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرجة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

١١.١٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بالحلب

الرقم: ٣٣٠٢١١٠٠٠٢٤٨
التاريخ: ١٤٤٠ / ٢ / ٥ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن الجزء القريب من الحرف (و) من المخطط رقم ٣٨ / ٢ الواقع في حي الراكة بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر

جنوباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر

شرقاً: شارع عرض ١٠ م مخرج من أصل الصك بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر

غرباً: شارع عرض ٨ م يليه حديقة عامه بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر

ومساحتها : (٢٢٥٠٠) إثنين و عشرون ألفاً و خمسمائة متر مربعاً فقط

الملوكة لـ/ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥٢٤٩١١١١ في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ ٥٢٤٩١١١١ ريال بموجب عقد بيع أجل رقم ١٨٨١١٣٣٦ في ٢٩ / ٧ / ١٤٣٩ هـ وتلجأ من الهيئة الشرعية رقم ١٠٧٥ في ٩ / ٧ / ١٤٣٦ هـ علماً أن اجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها مايعدها أو يلغها على أن يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد ٧ سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٨٨ ريال تدفع في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ ميلادي اعتباراً من تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٨ م

وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ٢ / ١٤٤٠ هـ . وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل
بمحافظة الخبر
كاتب العدل نكتب رقم (١١)

عبدالله بن صالح بن أحمد القصير
كاتب العدل

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضاع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

نموذج ومطابقة ١ - من ١/١

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢.٣٢

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ٤٣٣/١٠٦٢٨
تاريخها : ٤٣٣/٠٦/٢٨
صلاحيتها : ثلاث سنوات
نوعها : سكنية

الاسم : شاعر ابن ابراهيم الازهرى ابن ابراهيم محمد الازهرى
رقم الحفيظة : ١٠٣٠٤٤٩٠٧٦
المدى : ٣٨
المخطط : ٣٨
الحرمي : ٣٨
شعيرة الارض :

الصفة : مالك
تاريخها : ٠٠/٠٠/٠٠

المساحة الكلية : ٢٢٨٠٠٠ م٢ مرمية

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
١٠٠٠٠	(١٠٠٠)				٤٣١/٠٦/٠٨

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لأقل مساحتها (١٠٠ x ١٠٠) موضح بها اسم صاحب المشروع واسم المقاتل الرئيسي واسم المقاتلين الآخرين

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	الأبعاد	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
ارتفاع	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	الارتفاع	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠

مكونات البناء :

الوصف	عدد	المساحة	الاستخدام
أرض عشق	٧٦	٣٣٣٣٠٠	سكني
أرض	٧٦	٣٤٣٠	سكني
أرض	٧٦	٨٠٠٠	سكني
أرض	٧٦	٤٠٠٠	سكني
أرض	٧٦	٦٤٠٠	سكني
أرض	٧٦	٩٩٧١٠٠	سكني
أرض	٧٦	١٠٤٥٠٠	سكني
أرض	٧٦	١٠٤٥٠٠	سكني
أرض	٧٦	٥١٧٠٠	سكني
أرض	٧٦	٣١٨٩٠٠	سكني
أرض	٧٦	٦٠٠٠	سكني

البناء المطلوب :
مادة البناء :
النطاق العمرى :
المكب المصمم :
المكب المصمم :
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم :
إيصال السداد :
تاريخه :
١٦٣١٦٠٠
٩١٠٠٠٠٧٠٢٧٧
١٤٣٣/٧/١٤

أمانة المنطقة الشرقية
شاعر ابن ابراهيم الازهرى ابن ابراهيم محمد الازهرى
١٤٣٣/٧/١٤

١١.١٥ تحليل التدفقات النقدية

١٠ سنة	٩ سنة	٨ سنة	٧ سنة	٦ سنة	٥ سنة	٤ سنة	٣ سنة	٢ سنة	١ سنة	الإجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٩٠.٠%	٨٠.٠%	٧٥.٠%		نسبة التشغيل %
٢٣,٤٤٢,٣١٢.٢	٢٢,٥٧٧,٨٦٥.٤٠	٢٢,٢٢٧,٨٥٠.٧٥	٢١,٤٨٩,٩٣٧.٣٢	٢٠,٩٦٥,٧٩٢.٥١	٢٠,٤٥٤,٤٣١.٧١	١٩,٩٥٥,٥٤٣.٤٤	١٩,٤٦٨,٨٢٢.٥٧	١٧,٢٦٧,٤٤٨.٤٠	١٢,٣٥٠,٩٨٢.٨٨	١٩٩,٤٨٥,٢٧٠	الدخل الفعلي العقار
(٣,٤٧٣,٤٦٨.٠)	(٣,٣٨٦,٧٩٩.٨١)	(٣,٣٤٠,٧٧٨.٦١)	(٣,٢٢٣,٩٠٦.٠)	(٣,١٤٤,٨٦٨.٨٨)	(٣,٠٦٨,٦٤٧.٦١)	(٢,٩٩٢,٣٣١.٤٧)	(٢,٩٢٣,٢٣٣.٩)	(٢,٥٩٠,٨٧٢.٦١)	(٣,٠٠٠,٠٠٠.٠)	(٣١٠,٢٣٧.٨٢)	الصيانة والتشغيل - ٥٠.٠%
١٩,٧٧,٩٦٥.٤٣	١٩,١٩١,٠٦٥.٥٩	١٨,٨٨٦,٠٧٢.١٤	١٨,٢٦٦,٠٣٠.٧٢	١٧,٨٢٠,٩٢٣.٦٣	١٧,٣٨٦,٧٦٩.١٠	١٦,٩٦٣,٢١١.٩٦	١٦,٥٤٥,٥٩٩.١٠	١٤,٦٧٦,٥٧٥.٧٩	٩,٣٥٠,٩٨٢.٨٨	١٦٨,٣٨٢,٠٣٠.٨٨	مصاريف دخل العقار
٢٨٠,٣٧٨,٨٩٥	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	٠.٠٠	-	القيمة الاستردادية
٣,٠٦٨,٤٧٥.٤٧	١٩,١٩١,٠٦٥.٥٩	١٨,٨٨٦,٠٧٢.١٤	١٨,٢٦٦,٠٣٠.٧٢	١٧,٨٢٠,٩٢٣.٦٣	١٧,٣٨٦,٧٦٩.١٠	١٦,٩٦٣,٢١١.٩٦	١٦,٥٤٥,٥٩٩.١٠	١٤,٦٧٦,٥٧٥.٧٩	٩,٣٥٠,٩٨٢.٨٨	٤٤٩,٣٩٦,٥٣٩.٨٣	مصاريف التدفقات النقدية
٠.٤٥	٠.٤٩	٠.٥٤	٠.٥٩	٠.٦٤	٠.٧٠	٠.٧٧	٠.٨٤	٠.٩٢	١.٠٠	-	معدل الخصم
١٣,٧٨٨,٢٢٠.٨	٩,٤٩١,٠٦٧.٠٧	١٠,١١٥,٩٠٤.٦١	١٠,٧٧٢,٥٤٣.٠٠	١١,٤٧٦,١٩٩.٦٨	١٢,٢٢٨,٨٣٠.٩٥	١٣,٠٢٦,٤٠٦.٦٦	١٣,٨٧٧,٥٦٧.١١	١٤,٤٤,٦٢٣.٧٥	٩,٣٥٠,٩٨٢.٨٨	٢٣٩,٧٣٧,٤٠٩.٤٤	مصاريف التدفقات الحالية
										الإجمالي	KPIs
										٢٣٩,٧٣٧,٤٠٩.٤٤	القيمة الحالية
										٢٣٩,٧٣٧,٠٠٠.٠٠	إجمالي قيمة العقار

١١.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (٥٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المدبرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل الثاني عشر

مجمع الجبيل التجاري

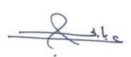
- ١٢.٢ منهجية عمل إعداد التقرير
- ١٢.٣ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ١٢.٤ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ١٢.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ١٢.٦ حدود وأطوال العقار
- ١٢.٧ طبيعة ومصدر المعلومات
- ١٢.٨ صور العقار
- ١٢.٩ تحليل SWOT
- ١٢.١٠ أساليب التقييم
- ١٢.١١ التقييم
- ١٢.١٢ القيمة النهائية للعقار
- ١٢.١٣ صلاحية المراجع والتوضيح
- ١٢.١٤ صور المستندات
- ١٢.١٥ تحليل التدفقات النقدية
- ١٢.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم
- ١٢.١٧ الشروط والأحكام الخاصة
- ١٢.١٨ معايير التقييم

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة مشاركة مالية (صندوق مشاركة ريت)	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق مشاركة ريت
	ضابط الاتصال المسئول	–	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	–
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع الجبل التجاري	نوع الملكية	حيازة إيجارية
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/kr6JUHVefeYRztff6		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٦/٠٩ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسّر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٥١٢٦٠٧٥٣٠٨	نوع التقرير	سردى تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٦/٠٨/٠٤ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسباق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	– تم الطلب من العميل تزويدنا بالعقود التأجيرية، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تزويدنا بمستند يوضح الدخل الفعلي ومصاريف الصيانة والتشغيل للعقار محل التقييم وتم افتراض صحته.
	القيود على أعمال التحليل	–
	القيود على أعمال المعاينة	–
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم إدراج بيانات عقد إيجار الأرض في التقرير دون إدراج نسخه منه في التقرير، كما تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع. - تشمل المستندات: - صك الملكية. - رخصة البناء. - ملف إكسل يتضمن تفاصيل القيمة التأجيرية، وتواريخ بداية ونهاية عقود الوحدات المؤجرة، بالإضافة إلى المساحات التأجيرية والمساحات الشاغرة. - عقد إيجار الأرض. - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية.	
	الافتراضات	- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل للمعايير.
الافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	تم التقييم بافتراض صحة ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار والقيود على أعمال المعاينة ولا يعتد برأي القيمة إلا بتحقيق هذا الافتراض.
	الافتراضات الخاصة	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)

١٢.١ الملخص التنفيذي

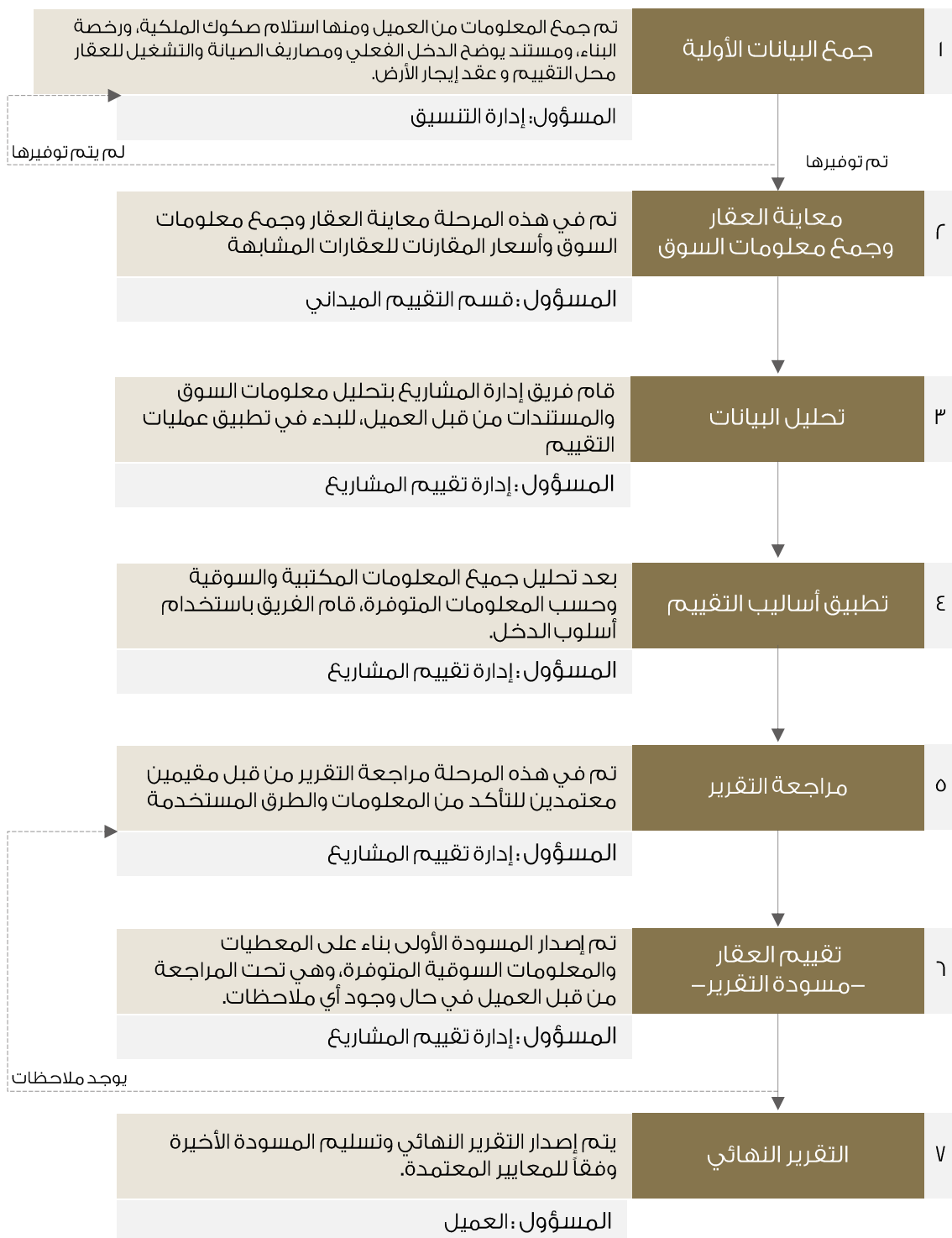
حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٤٨,٢٩٣,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط ثمانية وأربعون مليوناً ومائتان وثلاثة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	سويلم عبدالله الشمري		١٢١٠٠٠٢٦٣٦	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	أحمد عبدالمحسن الشيخ		١٢١٠٠٠٣٧١٨	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

١٢.٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



١٢.٣ نبذه عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع الجبيل شمال مدينة الدمام، وتبعد عنها حوالي ٨٥ كيلومتر، وتغطي مساحتها ١,٠١٦ كم^٢، وتقع في شرق المملكة العربية السعودية، وتطل على ساحل الخليج العربي. كما تعتبر مدينة الجبيل الصناعية من أكبر المدن الصناعية بالعالم، وتحتوي عدد من المناطق الأثرية والتاريخية المميزة وتشتهر بطبيعتها الخلابة فيحدها البحر من الجهتين الشمالية والشرقية.

نبذه عن مدينة الجبيل



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٦ كلم	طريق الظهران الجبيل السريع	٣.٢ كلم	ميناء الجبيل التجاري
٣ كلم	كورنيش الجبيل	١٠.٧ كلم	كلية الملك فهد البحرية

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الجبيل حيث تقع على طريق الملك فهد. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك فهد يليه مناطق سكنية ثم ميناء الجبيل التجاري، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق المدينة المنورة يليه حي اليرموك، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فيصل الغربي يليه مركز وسط مدينة الجبيل، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار الطريق السريع رقم ١.	نبذة عن المنطقة المجاورة
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فهد وطريق الملك فيصل الغربي اللذان يطل عليهما العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

١٢.٥ بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة مشاركة المالية (صندوق مشاركة ريت)	اسم المالك	شركة الخيني العالمية المحدودة
رقم الصك	٧٦٥	تاريخ الصك	١٤١٤/٠٢/٠٥ هـ
رقم الرخصة	١٠٨٠٢	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/٠٥/١٢ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الشرقية	المدينة	الجبيل
الحي	–	الشارع	طريق الملك فهد
رقم القطعة	العقار رقم ٤	رقم المخطط	بدون
نوع العقار	مبنى تجاري	الملاحظات	–
إحداثيات الموقع	٢٧.٠١١٧٧٣° شمال ٤٩.٦٤١٥١٥° شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/n2pQZZMVQ3peH8paA		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٩,٧٥٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب العقد	٢٣٤,٦٠٠	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	حسب ما هو موضح في عقد إيجار الأرض، فقد تم تأجير جزء من مساحة الأرض البالغة ٢٤,٦٠٠ متر مربع إلى الشركة الموحدة للتطوير العقاري، وذلك لغرض الانتفاع بها من خلال إنشاء مشروع تجاري.		



صورة توضح حدود العقار

١٢.٦ حدود وأطوال العقار

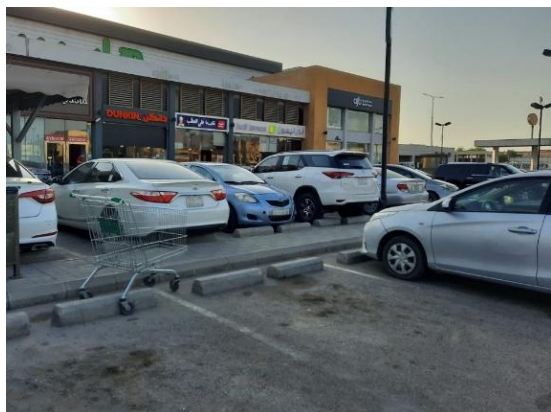
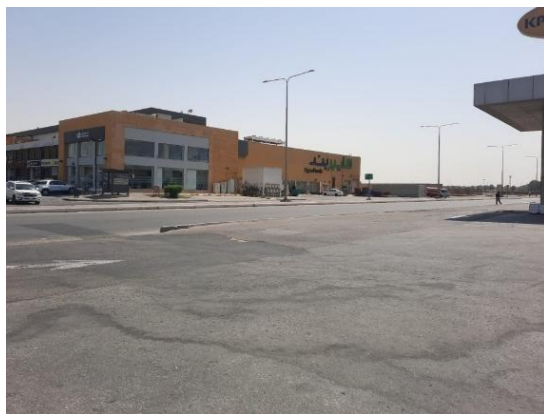
أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)				
الجهة	طول ضلع الارض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)
شمالي	١٥٨	طريق الملك فهد	تجاري	٣٠
جنوبي	١٨٣.١٢	جار	-	-
شرقي	٢١٧	طريق الملك فيصل الغربي	رئيسي	٦٠
غربي	٢٥٣.٠٦	بئر ارامكو (س ٥٩)	-	-

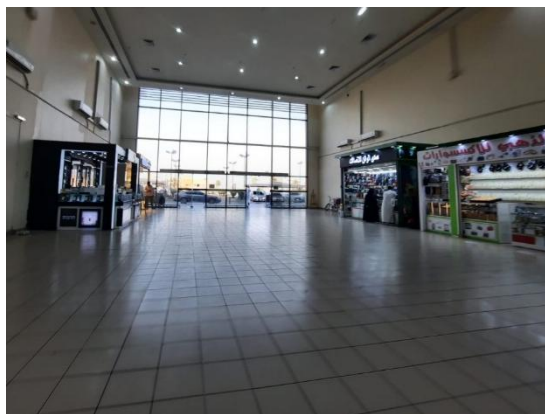
بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	٢٣٥,٦٣٦.٧١ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	دور أرضي + دور أول
	عمر المبنى	١٢ سنة
	عدد المباني	١
	نوع التكييف	مركزي
	التشطيب	جيد جداً
	الخدمات المتوفرة	-
نظام البناء حسب رخصة البناء للعقار محل التقييم	مصاعد	-
	الاستخدام	تجاري
	نسبة البناء	٦٠ %
	معامل البناء	-
	عدد الادوار	-
ملاحظات		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	-	-	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	-	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	-	✓	✓	✓

١٢.٧ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٨.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٦/٠٩.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق مشاركة ريت بموقع تداول السعودية





تحليل SWOT	
• تتميز منطقة العقار بوقوعها بالقرب ميناء الجبيل التجاري وساحل الخليج العربي. • يتميز العقار بإطلالته على طريق الملك فهد.	نقاط القوة
• لم يلاحظ وجود نقاط ضعف بمنطقة العقار محل التقييم.	نقاط الضعف
• دشّن صاحب السمو الملكي الأمير سعود بن نايف بن عبد العزيز أمير المنطقة الشرقية، بميناء الجبيل التجاري عدة مشاريع إستراتيجية، لزيادة القدرة الاستيعابية، وتحسين البنية التحتية بميناء الجبيل التجاري وميناء الجبيل الصناعي.	الفرص
• توفر البدائل في منطقة العقار مما يقلل الطلب على العقار محل التقييم.	المخاطر

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المعاملات المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسمة الدخل ✓ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	□ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	□ طريقة القيمة المتبقية

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة عالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- التوقعات المالية المستقبلية للعقار: بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري: حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار: بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- المؤشرات السوقية والاقتصادية: التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

١٢.١١.١.١ بيانات دخل العقار:

تم تزويدنا من قبل العميل بمستند يوضح القيمة التأجيرية للوحدات المؤجرة وتاريخ بداية ونهاية مدة الإيجار حسب البيانات التالية:

- الدخل الفعلي للعقار شامل الخدمات : ٦٥٩.٤٣، ١٠٧٤٧، ١٠٧٤٧ ريال / سنة.
- نسبة الإشغال: ٩٧%.
- مصاريف الصيانة والتشغيل: ٣٨٤.٥٠، ٧٧٢ ريال / سنة.

١٢.١١.١.١ عقد إيجار الأرض

- تاريخ بداية العقد : ٢٠١٣/١٠/١٠ م
- تاريخ نهاية العقد : ٢٠٣٤/١٢/٣١ م
- مدة العقد : ٢٢ سنة شاملة الفترة التجهيزية وهي السنتين الأوليين من تاريخ إستلام الأرض محل العقد
- المدة المتبقية من العقد : ١٠ سنوات
- الخمس سنوات الإيجارية الأولى : ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال
- الخمس سنوات الإيجارية الثانية : ٢,٩٠٠,٠٠٠ ريال
- الخمس سنوات الإيجارية الثالثة : ٣,٤٠٠,٠٠٠ ريال
- الخمس سنوات الإيجارية الرابعة : ٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية وذلك وفقاً للبيانات المرسلة من قبل العميل:

- هايبر ماركت بمساحة تأجيرية تبلغ ٨,١٦٧.٥٠ م^٢.
- عدد (٧) أكشاك، مساحة كل كشك منها ٨ متر مربع.
- جهاز صراف آلي بخدمة السيارات (ATM Drive Through)
- معارض تجارية بمساحة تأجيرية إجمالية تبلغ ٧,٣٠٥.٦١ م^٢.

تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:

- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** يتم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٢.١١.١.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (معارض بمساحات صغيرة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية / م٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٥٩	١,٦٥٦ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣١٠	٨٠٠ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٧٠	١,٤٨٥ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٢.١١.١.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض بمساحات صغيرة

المعيار	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	-	٢٠٢٥/١٢/١٦	٢٠٢٥/١٢/١٦	٢٠٢٥/١٢/١٦	٢٠٢٥/١٢/٢٨		
قيمة المتر التأجيرى للعقار	-	١,٦٥٦ ر/س / ٢م		١,٨٠٠ ر/س / ٢م	١,٤٨٥ ر/س / ٢م		
نوع العملية	-	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠
ظروف السوق	-	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٠.٠٠		٠.٠٠		٠.٠٠	
قيمة المتر بعد التسوية		١,٦٥٦ ر/س / ٢م		١,٨٠٠ ر/س / ٢م	١,٤٨٥ ر/س / ٢م		
سهولة الوصول	سهل جداً	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠
الموقع	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠
مستوى التشطيب	جيد جداً	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد	%٥٠.٠
منطقة العقار	حيوية	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠
عمر العقار	١٢ سنة	٢٠ سنة	%٤٠.٠	٢٠ سنة	%٤٠.٠	٢٠ سنة	%٤٠.٠
القرب والبعد من أماكن الجذب	قريب جداً	قريب جداً	%٠.٠	قريب جداً	%٠.٠	قريب جداً	%٠.٠
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	٦٦ ر/س / ٢م	%٤٠.٠	٧٢ ر/س / ٢م	%٤٠.٠	١٣٤ ر/س / ٢م	%٩٠.٠
قيمة المتر بعد التسوية	-	١,٧٢٢ ر/س / ٢م		١,٨٧٢ ر/س / ٢م	١,٦١٩ ر/س / ٢م		
نسب التوزيع	-	%٣٠.٠		%٥٠.٠	%٢٠.٠		
قيمة المتوسط الموزون	-			١,٧٨٠ ر/س			

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيرى مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه نظراً لكونها تمثل صفقات فعلية.

إجمالي المساحة التأجيرية للمعارض بمساحات صغيرة (٢م)	١,٩٥٨.٩١
قيمة المتر التأجيرى (ريال / ٢م)	١,٧٨٠
إجمالي القيمة التأجيرية للمعارض بمساحات صغيرة (ريال)	٣,٤٨٦,٨٥٩.٨

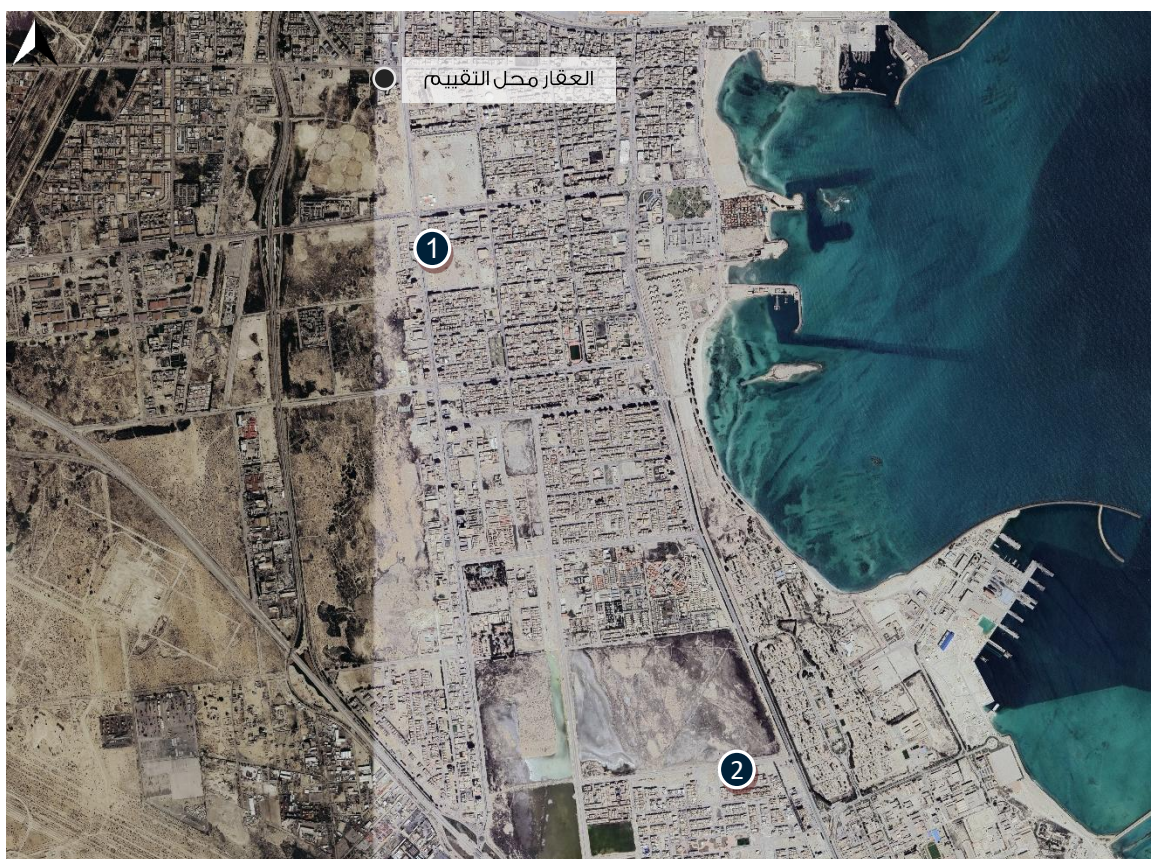
- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.٢ الإيجار السوقى

١٢.١١.٢.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (معارض بمساحات كبيرة)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية ر/م
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣١,٧٧٧	٥١٧ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٣١,٥٦٠	٦٤٢ ريال



صورة توضح نطاق البحث

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقي

١٢.١١.١.٢.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة المعارض بمساحات كبيرة

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٥/١٠/٢٣		٢٠٢٥/٦/١٧		-	تاريخ العملية
٦٤٢ رس / ٢م		٥١٧ رس / ٢م		-	قيمة المتر التأجيري للعقار
صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	-	نوع العملية
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	-	ظروف السوق
...		...		-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٦٤٢ رس / ٢م		٥١٧ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد	%٥٠.٠	جيد	%٥٠.٠	جيد جداً	الموقع
جيد	%٥٠.٠	جيد	%٥٠.٠	جيد جداً	مستوى التشطيب
حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	منطقة العقار
٢ سنة	%٤٠.٠	١٠ سنوات	%٤٠.٠	١٢ سنة	عمر العقار
قريب جداً	%٠.٠	قريب جداً	%٠.٠	قريب جداً	القرب والبعد من أماكن الجذب
٣٩ رس / ٢م	%٦٠.٠	٤٧ رس / ٢م	%٩٠.٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٦٨١ رس / ٢م		٥٦٤ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٧٠		%٣٠		-	نسب الترجيح
٦٥٠ رس		٦٥٠ رس		-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه نظراً لكونها تمثل صفقات فعلية.

٨,١٦٧.٥٠	إجمالي المساحة التأجيرية للهايبر ماركت (٢م)
٦٥٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / ٢م)
٥,٣٠٨,٨٧٥	إجمالي القيمة التأجيرية للهايبر ماركت (ريال)
٥,٣٤٦.٧	إجمالي المساحة التأجيرية للمعارض بمساحات كبيرة (٢م)
٦٥٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / ٢م)
٣,٤٧٥,٣٥٥	إجمالي القيمة التأجيرية للمعارض بمساحات كبيرة (ريال)

- تم التوصل للمساحة التأجيرية حسب البيانات المرسلة من قبل العميل.

١٥.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٥.١١.١.٢ الإيجار السوقى

١٥.١١.١.٢.٥ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأكشاك)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة الإيجارية ر/م
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣١٤	٥,٩٨٩ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	٢٣١٢	٦,٢٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

- من خلال المقارنات المشار إليه أعلاه تم التوصل إلى أن متوسط تأجير المتر المربع للأكشاك ٦,٢٠٠ ريال/م.

٧	عدد الأكشاك
٦,٢٠٠	القيمة التأجيرية (ريال/م)
٨	مساحة الكشك الواحد (م)
٣٣٦,٠٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (ريال)

- تم التوصل إلى عدد الأكشاك حسب البيانات المرسله من قبل العميل.

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٢ الإيجار السوقى

- بعد إجراء عمليات البحث والاستقصاء، تبين أن متوسط القيمة التأجيرىة للصراف الآلى يبلغ ٤٥,٠٠٠ ريال سنوياً.

٣,٤٨٦,٨٥٩.٨	القيمة التأجيرىة للمعارض بمساحات صغيرة (ريال/ سنة)
٥,٣٠٨,٨٧٥	القيمة التأجيرىة للهايبر ماركت (ريال/ سنة)
٣,٤٧٥,٣٥٥	القيمة التأجيرىة للمعارض بمساحات كبيرة (ريال/ سنة)
٣٣٦,٠٠٠	القيمة التأجيرىة للاكشاك (ريال/ سنة)
٤٥,٠٠٠	القيمة التأجيرىة للصراف الآلى (ريال/ سنة)

١٢.١١.١.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلى للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقى ووجد ما يلى:

الفرق ريال	بيانات السوق	بيانات الدخل الفعلية	العنصر
–	٧,٣٤٣,٢١٤.٨٠ ريال	– ريال	إجمالى الدخل للمعارض بمساحات صغيرة + كبيرة + الاكشاك + الصراف الآلى
–	٩٠%	٩٧%	نسبة الإشغال%
–	٦,٦٠٨,٨٩٣.٣٢ ريال	٥,٢٤٩,٥٦١.٤٣ ريال	الدخل الفعلى
–	٢٠% (١,٣٢١,٧٧٨.٦٦) ريال	(٧٧٢,٣٨٤.٥٠) ريال	الصيانة والتشغيل
٨٠٩,٩٣٧.٧٣ ريال	٥,٢٨٧,١١٤.٦٦ ريال	٤,٤٧٧,١٧٦.٩٣ ريال	صافى الدخل للمعارض بمساحات صغيرة + كبيرة + الاكشاك + الصراف الألى
–	٥,٣٠٨,٨٧٥ ريال	٥,٤٩٨,٠٩٨ ريال	إجمالى الدخل للهايبر ماركت
–	١٠%	٠.٠٠%	نسبة الشواغر%
–	٤,٧٧٧,٩٨٧.٥ ريال	٥,٤٩٨,٠٩٨ ريال	الدخل الفعلى
–	٠.٠٠%	٠.٠٠%	الصيانة والتشغيل
٧٢,١١٠.٥ ريال	٤,٧٧٧,٩٨٧.٥ ريال	٥,٤٩٨,٠٩٨ ريال	صافى دخل للهايبر والمطعم (ريال)
• وجدنا بيانات الدخل التعاقدى التى تم تزويدنا بها من قبل العميل، تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات فى عملية التقييم، مع تطبيق معدلات الخصم والرسمة استناداً إلى بيانات السوق.			النتيجة

١٢.١١.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

١٢.١١.١.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٩ سنوات
معدل الخصم	٩.٢ %

- تم تزويدنا من قبل العميل بنسبة الإشغال الحالية للعقار والبالغة ٩٧%. وبناءً على ذلك، تم اعتماد نسبة إشغال قدرها ٩٧% خلال أول سنتين من فترة التدفقات النقدية، ثم تقل تدريجياً حتى تستقر عند ٩٠% من السنة السابعة وحتى نهاية فترة التدفقات، وذلك استناداً إلى معدلات الإشغال السائدة في السوق.
- تم تزويدنا من قبل العميل بمصاريف الصيانة والتشغيل والبالغة ٧٧٢,٣٨٤.٥٠ ريال وبناءً على ذلك، تم اعتمادها خلال أول سنتين من فترة التدفقات النقدية، ثم تم اعتماد نسبة ٢٠% لمصاريف الصيانة والتشغيل، وذلك بناءً على المعدلات السائدة في السوق، وقد تم تطبيق هذه النسبة خلال فترة التنبؤ الصريح.

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ٩.٢% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٥.٣٢%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.١٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	٠.٧٨%	بيانات منصة Aswath Damodaran
مخاطر العقار قيد التقييم	١.٠٠%	تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار
معدل الخصم	٩.٢٠%	

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	٤٨,٢٩٣,١٥٧.٣٣ ريال
---	--------------------

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٤٨,٢٩٣,٠٠٠	رأي المقيم
فقط ثمانية وأربعون مليوناً ومائتان وثلاثة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)
ﷲ	العملة

- تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

١٢.١٣ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.



مبايعۃ — افراغ

1512 2 03 K
1512 2 0 C
202/20 410

[illegible]

ملوك / حسن



المطابع الاهلية للأونست - الرياض - المملكة العربية السعودية

الحمد لله وبعد بناء على خطاب بلدية الجليل رقم ٥٠١/٤٨٠/٢٨٠ من تاريخ ٢٨/١٠/١٤٢٨
المستدلى بنا برقم ١٤٢٧/٤٨١/٢٨٠ في تاريخ ٢٨/١٠/١٤٢٧ في شأن قضية الحدود والمساحة
والأطوال للعقار رقم ٤ من منطقة غرب المزارع/طريق أ ب بوعلي رقم المخطط
بدون هي كالآتي :- بحده شائع جده عرض ٢٣٠ ي طول ١٠٥٨ أ حاده وثمانية
وخمسون متراً و جنباً إليه أرض معلولة غير مخططة (أرض اشتري) بطول
١٢٨٣ أ حاده وثلاثة وثمانون متراً و ثمانية عشر متراً و ثمانية عشر متراً
شائع الملك من قبل الغربي عرض ٢٦٠ ي طول ٢١٧ أ حاشان وسبعة وستون متراً
وغرباً إليه بشر (أحلكو) ٥٩ ي طول ٦٠٥ أ حاشان و ثمانية عشر متراً
وسبعة وستون متراً والمساحة الإجمالية للعقار ٢٣٩٧٥ م^٢ تسهه و ثلاثون ألف
وسبعمائة و ثمانون متراً مربعاً ولذا جرى التصديق عليه بموجب رقم ١٨
١٤٢٨/٥/١٨

مالك بن ابراهيم الشبانة

رئيسه ما يتركهم يسبون متراً مربعا ولذا
١٨/٥/١٩٢٦ هـ الموافق للثلاثاء ١٠/٤/١٣٤٥ م
المستعمل
مجلس
وزارة العدل
الجمهورية العربية السورية

إدارة الشؤون الفنية

قسم ضبط التنمية
رخص البناء

رخصة بناء

رقم الترخيص : ١٠٨٠٢
التاريخ : ١٤٣٤-٠٥-١٢
صلاحيتها : ٣ سنوات

المالك/ شركة الخفني العالمية المحدودة
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية محافظة الجبيل

سجل مدني: ٢٠٥٥٠٠٠٢٠٤ مصورها : الدمام
تاريخها : ١٤٠٥-٠٧-٠٢ شركة الموحدة للتطوير العقاري

الموقع : خارج المخطط / رقم الأرض : ٣٩٧٥٠٠
يلك رقم : - من المخطط المعتمد :
عقد/صك : ١٤/٣
بتاريخ : ١٤١٤-٠٢-٠٥

قد رخص للمالك للقيام ببناء
دور أرضي + أول فقط. عدد (١٩) محل تجاري + عدد (١) مبنى إداري + عدد (١) مبنى تجاري بناء على عقد إشراف صادر من مكتب الفطري
للاستشارات الهندسية بتاريخ ١٤٣٤-٠٥-١١ هـ

الأبعاد :
الحدود : شارع جدة ٣٠٠٠ م
الارتفاعات :
البروز :
المنطقة :
مجموع مساحات الوارث :
أطوال المور :
مكونات المبنى

الوصف	المساحة	عدد
دور أول تجاري	٢٥٣٣.٢٢	٥
دور أرضي تجاري	١٣١٠.٣٤٩	٢١
مجموع المساحات	١٥٦٣.٦٧	

المراقب الفني : خالد عبدالرحمن السقاوي

أعدت الرسومات بمعرفة مكتب : الفطري للاستشارات الهندسية
مستد الرسومات المقررة وقدرها (١٢٥١٩) ريال فقط
بموجب الإصدار رقم (٤٦/١٦٥٢٣٤٦) في ١٢-٠٥-١٤٣٤ هـ
براعي عدم وضع فتحات التهوية في الواجهة الرئيسية للمبنى
تمت مراجعة الرسومات والموافقة عليها على أن يلتزم المالك بتنفيذ كامل أنظمة
البلدية وأن يرجع إليها عند ضرورة التعديل مهما كان عليه أعطى الترخيص
أجريت دراسة التربة بمعرفة

رئيس بلدية محافظة الجبيل : مهندس/ عباس بن محمد الزاير
مدير إدارة الشؤون الفنية : م/ سلامة بن هارون الوكيل
رئيس قسم رخص البناء : م/ ناصر عبدالله الطويل

المهندس/ نايف بن فيصل النويش

الرقم : التاريخ : المرفقات :

هاتف : ٠٤٠٤١ ٣٦٢ - فاكس : ٣٥٧٣ ٣٦٢ - ص.ب. ٢٢٨٨ - الحسا ٣١٩٥١ - المملكة العربية السعودية

Property	Status	Unit Number	Area	Lessee	Start Date	End Date	Payment Schedule	Actual Rent
Jubail Plaza	Available	JP - LS01	105.5					
Jubail Plaza	Available	JP - LS02	105.5					
Jubail Plaza	Available	JP - LS04	105.5					
Jubail Plaza	Available	JP - LS07	105.5					
Jubail Plaza	Available	JP - LS09	105.5					
Jubail Plaza	Available	JP - LS14	105.5					
Jubail Plaza	Available	JP - ATD-01	12					
Jubail Plaza	Available	JP - KIOSK5	8					
Jubail Plaza	Available	JP - KIOSK6	8					
Jubail Plaza	Available	JP - KIOSK7	8					
Jubail Plaza	Occupied	JP - LS03	105.5	Maryam Mozzy Hamid Al - Alawi Al Harb Es	5/25/2022	4/21/2025	Semiannually	0
Jubail Plaza	Occupied	JP - LS05	105.5	AL Amar Food Co.	11/25/2024	11/24/2026	Semiannually	155,086.00
Jubail Plaza	Occupied	JP - LS06	105.5	Enlight Contracting Co., Ltd.	3/10/2025	3/9/2028	Semiannually	174,130.00
Jubail Plaza	Occupied	JP - LS08	105.5	Jumeirah Trading Ltd. Co.	11/13/2025	11/12/2028	Semiannually	165,131.74
Jubail Plaza	Occupied	JP - LS10, JP - LS11	105.5	Kudu Co.	1/26/2026	1/25/2027	Quarterly	341,820.00
Jubail Plaza	Occupied	JP - LS12	105.5	Al Thawaqh Food Co. Ltd	1/1/2026	12/31/2026	Semiannually	152,976.00
Jubail Plaza	Occupied	JP - LS13	105.5	Shahyeia Food Ltd. Co.	11/25/2024	11/24/2027	Semiannually	174,075.00
Jubail Plaza	Occupied	JP - LS15	181.9	Half Lemon Catering Company One Person	7/19/2025	7/18/2028	Semiannually	240,108.00
Jubail Plaza	Occupied	JP - LS16	300.01	Bank Al-Jazira	8/10/2025	8/9/2030	Semiannually	650,000.00
Jubail Plaza	Occupied	JP - ANCHOR1	8167.5	Panda Retail Co.	12/26/2022	12/25/2033	Custom Billing	5,498,098.00
Jubail Plaza	Occupied	JP - FS1	767.5	Riyadh International Catering Corp. Ltd.	12/8/2022	12/7/2033	Custom Billing	504,875.69
Jubail Plaza	Occupied	JP - FS2	4579.2	Landmark Arab Company	7/15/2024	7/14/2029	Semiannually	2,518,560.00
Jubail Plaza	Occupied	JP - KIOSK1	8	Golden Perfume Trading Est	6/7/2025	6/6/2026	Annually	37,000.00
Jubail Plaza	Occupied	JP - KIOSK3	8	Tayamun Trading Company	11/29/2025	11/28/2026	Semiannually	51,799.00
Jubail Plaza	Occupied	JP - KIOSK4	8	Fine Silver Establishment for Precious Met	2/1/2026	1/31/2027	Semiannually	42,000.00
Jubail Plaza	Occupied	JP - KIOSK8	8	The Wonder Corner Trading Company	8/26/2025	8/25/2026	Semiannually	42,000.00
								10747659.43

١٢.١٥ تحليل التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية	الاجمالي	اسنة ١	سنة ٢	سنة ٣	سنة ٤	سنة ٥	سنة ٦	سنة ٧	سنة ٨	سنة ٩
المركز التجاري										
إجمالي دخل المركز التجاري	٥٤,٧٦٢,٠٢٤	—	—	٧,٣٤٣,٦٤٨,٠٠٠	٧,٧١٠,٣٧٥,٥٠٤	٧,٧١٠,٣٧٥,٥٠٤	٧,٧١٠,٣٧٥,٥٠٤	٧,٧١٠,٣٧٥,٥٠٤	٧,٧١٠,٣٧٥,٥٠٤	٧,٧١٠,٣٧٥,٥٠٤
نسبة التشغيل	—	٩٧%	٩٧%	٩٧%	٩٧%	٩٧%	٩٣%	٩٣%	٩٣%	٩٣%
الدخل الفعلي للمركز التجاري	٦١,٠٠٠,٤٦٨,٤٠٠	٥,٢٤٩,٥٦١,٤٣٠	٥,٢٤٩,٥٦١,٤٣٠	٦,٩٧٦,٠٥٤,٠٠٠	٧,٣٢٤,٨٥٦,٧٦٠	٧,٣٢٤,٨٥٦,٧٦٠	٧,٣٢٤,٨٥٦,٧٦٠	٧,٣٢٤,٨٥٦,٧٦٠	٧,٣٢٤,٨٥٦,٧٦٠	٧,٣٢٤,٨٥٦,٧٦٠
الصيانة والتشغيل – ٢٠,٠٠%	—١٦,٦٤٤,٩٩٣,٧٦٠	—٧٧٢,٣٨٤,٥٠٠	—٧٧٢,٣٨٤,٥٠٠	—١,٣٩٥,٢١٠,٨٠٠	—١,٤٦٤,٩٧١,٣٥٠	—١,٤٦٤,٩٧١,٣٥٠	—١,٤٦٤,٩٧١,٣٥٠	—١,٤٦٤,٩٧١,٣٥٠	—١,٤٦٤,٩٧١,٣٥٠	—١,٤٦٤,٩٧١,٣٥٠
صافي الدخل التشغيلي	٤٩,٣٥٥,٤٧٤,٦٦٠	٤,٤٧٧,١٧٦,٩٣٠	٤,٤٧٧,١٧٦,٩٣٠	٥,٥٨٠,٨٤٣,٢٠٠	٥,٨٥٩,٨٨٥,٤١٠	٥,٨٥٩,٨٨٥,٤١٠	٥,٨٥٩,٨٨٥,٤١٠	٥,٨٥٩,٨٨٥,٤١٠	٥,٨٥٩,٨٨٥,٤١٠	٥,٨٥٩,٨٨٥,٤١٠
الضمانات										
إجمالي الدخل للضمانات	٥١,٩٩٨,٦٦٢,٠٠٠	٥,٤٩٨,٠٩٨,٠٠٠	٥,٤٩٨,٠٩٨,٠٠٠	٥,٤٩٨,٠٩٨,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠
الضمانات – ٠,٠٠%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
الدخل الفعلي للضمانات	٥١,٩٩٨,٦٦٢,٠٠٠	٥,٤٩٨,٠٩٨,٠٠٠	٥,٤٩٨,٠٩٨,٠٠٠	٥,٤٩٨,٠٩٨,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠
الصيانة والتشغيل – ٠,٠٠%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
صافي الدخل التشغيلي للضمانات	٥١,٩٩٨,٦٦٢,٠٠٠	٥,٤٩٨,٠٩٨,٠٠٠	٥,٤٩٨,٠٩٨,٠٠٠	٥,٤٩٨,٠٩٨,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠	٥,٧٧٣,٠٠٢,٠٠٠
صافي الدخل التشغيلي لكامل العقار	١٠١,٣٥٤,١٣٦,٦٦٠	٩,٩٧٥,٢٧٥,٩٣٠	٩,٩٧٥,٢٧٥,٩٣٠	١١,٠٧٨,٩٤١,٢٠٠	١١,٦٣٣,٨٨٧,٤١٠	١١,٦٣٣,٨٨٧,٤١٠	١١,٦٣٣,٨٨٧,٤١٠	١١,٦٣٣,٨٨٧,٤١٠	١١,٦٣٣,٨٨٧,٤١٠	١١,٦٣٣,٨٨٧,٤١٠
إيجار الأرض	—	—٣,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	—٣,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	—٣,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	—٣,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	—٣,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	—٣,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	—٣,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	—٣,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	—٣,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠
صافي التدفقات النقدية	٦٧,٧٥٣,٥١٥,٠٠٠	٦,٥٧٥,٢٧٤,٩٣٠	٦,٥٧٥,٢٧٤,٩٣٠	٧,٦٧٨,٩٤١,٢٠٠	٨,٢٣٣,٨٨٧,٤١٠	٨,٢٣٣,٨٨٧,٤١٠	٨,٢٣٣,٨٨٧,٤١٠	٨,٢٣٣,٨٨٧,٤١٠	٨,٢٣٣,٨٨٧,٤١٠	٨,٢٣٣,٨٨٧,٤١٠
معدل الخصم	٦	١٠٠	٩٢	٨٤	٧٧	٧٠	٦٤	٥٩	٥٤	٤٩
صافي التدفقات الحالية	٤٨,٢٩٣,٥٧٧,٠٠٠	٦,٥٧٥,٢٧٥,٩٣٠	٦,٥٧٥,٢٧٥,٩٣٠	٦,٤٣٣,٩٥٥,٨٠٠	٦,٣٢٢,٤٣٤,٠٠٠	٦,٣٢٢,٤٣٤,٠٠٠	٦,٣٢٢,٤٣٤,٠٠٠	٦,٣٢٢,٤٣٤,٠٠٠	٦,٣٢٢,٤٣٤,٠٠٠	٦,٣٢٢,٤٣٤,٠٠٠
KPI's	الاجمالي									
القيمة الحالية	٤٨,٢٩٣,٥٧٧,٣٣٠									
إجمالي قيمة العقار	٤٨,٢٩٣,٥٧٧,٣٣٠									

١٢.١٦ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، تنوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق، حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغل وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغل.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

١٢.١٨.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥**، والمقيمين الذين يلتزمون بمطالباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

١٢.١٨.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عمومًا إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.
- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبًا ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.
- يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثّل للمعايير.

١٢.١٨.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

١٢.١٨.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
 - صك ملكية العقار (إن وجد)
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

١٢.١٨.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

١٢.١٨.٦ الالتزامات المتعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

١٢.١٨.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرًا للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

١٢.١٨.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

١٢.١٨.٩ الامتثال للائحة صناديق الاستثمار العقاري

استنادًا إلى الغرض المحدد من التقييم، تم إعداد هذا التقرير بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وفقًا لآخر إصدار صادر عن هيئة السوق المالية.

وقد تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة إسناد للتقييم العقاري، وهي شركة معتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع الالتزام الكامل بما يلي:

- أن يكون المقيم المعتمد مستقلًا عن أي من الأطراف ذوي العلاقة
- أن يكون المقيم المعتمد حاصلًا على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- أن يشتمل تقرير المقيم المعتمد بحد أدنى على الآتي:
 - أسلوب التقييم، وطريقته، والافتراضات التي بُني عليها.
 - تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
 - تفاصيل العقار وأوصافه.
 - المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.

١٢.١٨.١٤ نطاق البحث ومصادر معلومات المقيم

شمل نطاق العمل مراجعة وتحليل جميع المعلومات ذات الصلة، وإجراء الفحوصات اللازمة للتحقق من دقتها وتوافقها مع الواقع. كما تم التحقق من صحة المستندات الواردة في التقرير بالاستعانة بالمنصات الرسمية المعتمدة، مثل منصة البورصة العقارية، ومنصة السجل العقاري، ومنصة بلدي، وذلك حسب توفر ونوع المستندات المقدمة من العميل مالم يذكر غير ذلك

تم جمع المعلومات من عدة مصادر، شملت البيانات المقدمة من العميل، وبيانات السوق، ومعلومات سابقة متوفرة لدى المقيم، بالإضافة إلى مصادر خارجية مثل الوسطاء والمنصات العقارية المعتمدة وذلك وفقاً لما هو مشار إليه في التقرير.

تم إجراء التحليلات اللازمة على البيانات، بما في ذلك مقارنة الأسعار والتكاليف ذات الصلة (إن وجدت)، بالإضافة إلى تحديد معدلات الخصم والرسالة المناسبة التي تتلائم مع وضع العقار (إن وجدت). كما تم التحقق من بند المعلومات المستخدمة في بند العقارات المقارنة وجدول التسويات، وكذلك من المعلومات المطبقة في أساليب التقييم الأخرى - إن وجدت - مثل أسلوب الدخل وطريقة القيمة المتبقية، مع تطبيق التعديلات الملائمة عليها. وتمت أيضاً دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم (إن وجدت).

تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسالة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرات الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.

تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

١٢.١٨.١٥ الاستخدام المقصود

تم إعداد هذا التقرير استناداً إلى عقد تقديم خدمات التقييم، وبموجب آلية العمل المتفق عليها، وذلك لغرض استخدامه من قبل العميل حسب الغرض المشار إليه في التقرير في الملخص التنفيذي.

١٢.١٨.١٠ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢-١) (ط) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار ١٠٢ - أسس القيمة، الفقرات (١-٥) - (٤-٥)) الناتجة عن القيود". ويشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

١٢.١٨.١١ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ - البيانات والمدخلات - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والذي نص على أنه: ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة، فقد تم النظر في مدى إمكانية تأثير هذه العوامل على العقار محل التقييم و/أو رصد وتحليل أي مؤثرات أو آثار ملموسة قد تنتج عنها. وبناءً على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار - إن وجدت - في قسم "بيانات العقار ومعلومات الملكية".

١٢.١٨.١٢ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم "فريق التقييم"، وذلك امتثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ - إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

١٢.١٨.١٣ بيان الامتثال للمعايير

تُقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية السارية في ٣١ يناير ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها إلى جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.

الفصل الثالث عشر

نظرة على القطاع العقاري بمناطق المملكة

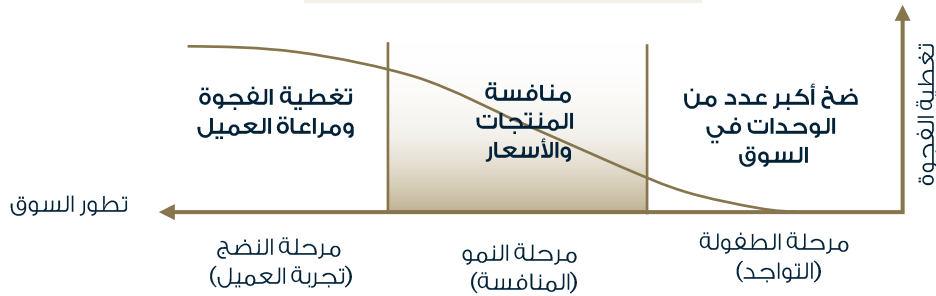
- ١٣.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة
- ١٣.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض
- ١٣.٣ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الخرج
- ١٣.٤ نظرة على القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

١٣.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

الوضع الحالي للقطاع العقاري

- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نمواً ملحوظاً، إذ يُعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلي الإجمالي.
- تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي ينعكس إيجاباً على سوق العقارات.

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
- أسعار الفائدة وتأثيرها على التمويل العقاري
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيسي الإقليمي في المملكة
- الانتعاش في قطاعي الأغذية والمشروبات والترفيه
- نمو مبيعات التجزئة والإنفاق الاستهلاكي
- الطلب على المستودعات وحجم العرض في السوق
- زيادة النشاط في قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

سكني



مكتبي



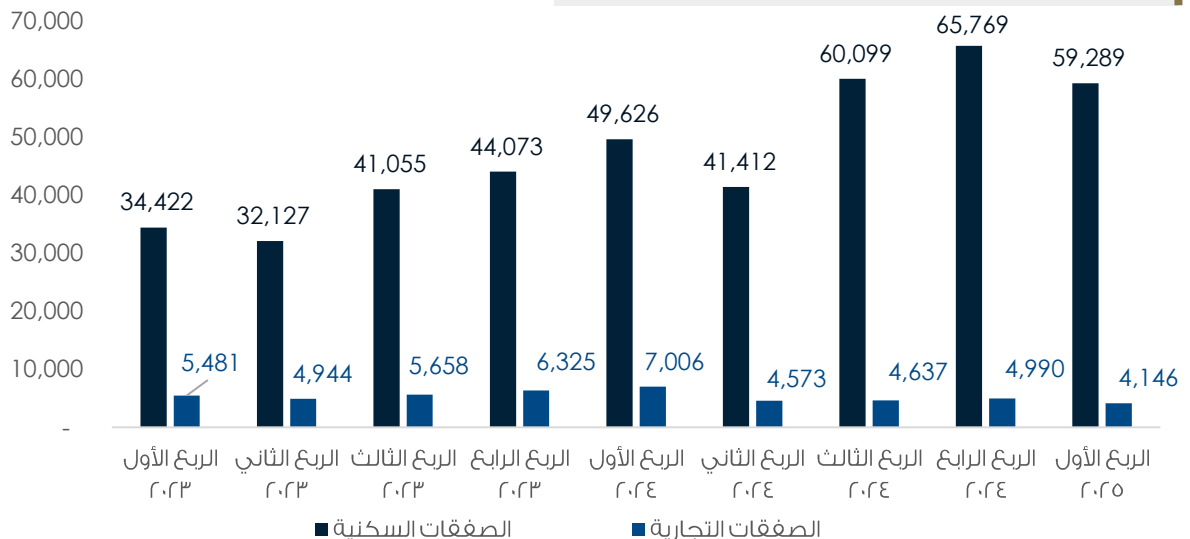
تجاري



صناعي



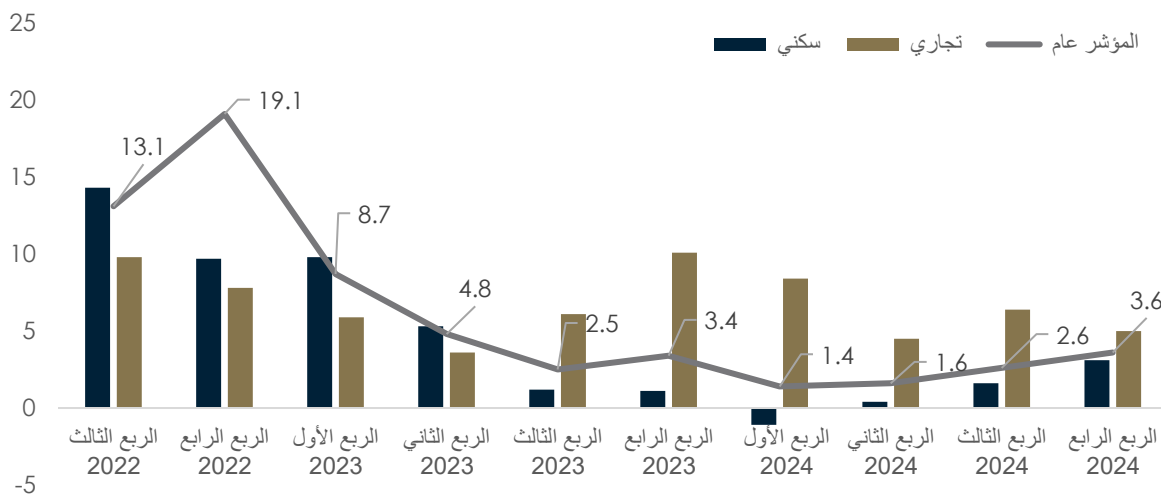
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



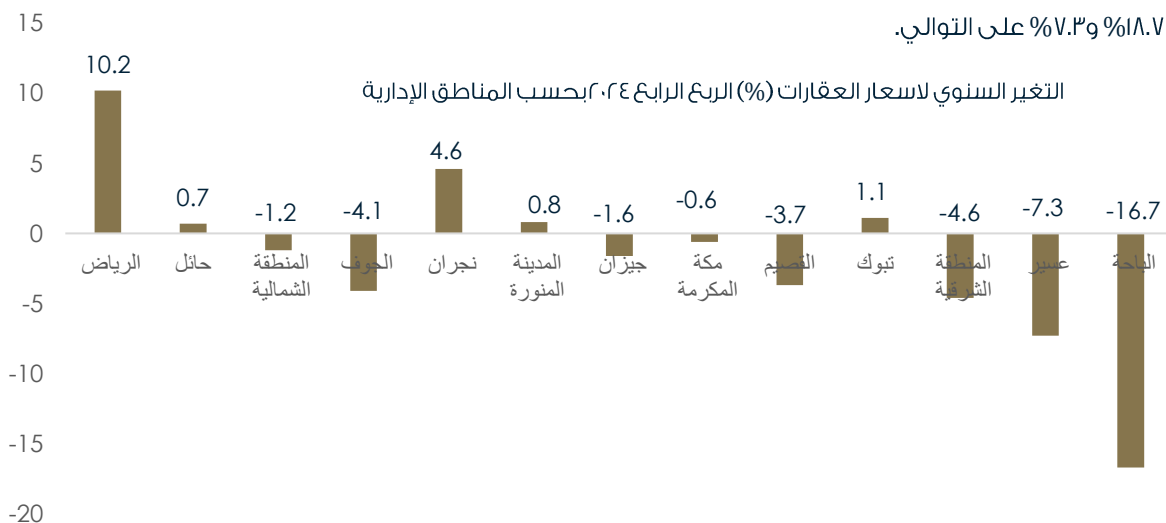
١٣.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

نمو القطاع العقاري

- تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنة بالربع نفسه من عام ٢٠٢٣. فقد شهد القطاع السكني ارتفاعاً بنسبة ٣.١%، ويُشكل هذا القطاع وزناً نسبته ٧٢.٦% ضمن مؤشر الأسعار، مدفوعاً بزيادة قدرها ٢.٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥.٧% من وزن القطاع. وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥.٠% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥.٢%. كما شهدت أسعار المباني ارتفاعاً بنسبة ٥.١%.



- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%. في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٨.١% و ٢٤.١% على التوالي. وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتي الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي. أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٨.٧% و ٧.٣% على التوالي.



١٣.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

مؤشر أسعار العقار والقدرة الشرائية للعقار

العالم	نسبة سعر العقار إلى الدخل	التمويل العقاري كنسبة من الدخل	مؤشر القدرة على تحمل تكاليف القروض
٢٠٢٢	٢.٨	٢٠.٥	٤.٩
٢٠٢٣	٣.٠٠	٢٢.٠٠	٤.٥

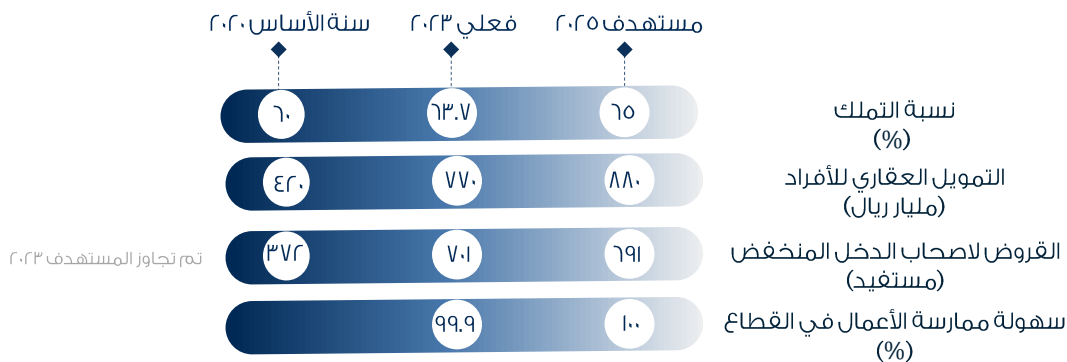
نسبة سعر العقار إلى الدخل: مؤشر أساسي لقابلية شراء الوحدات، حيث أن القابلية للشراء تزيد كلما قلت النسبة

التمويل العقاري كنسبة من الدخل: نسبة التكلفة الفعلية للتمويل العقاري إلى دخل الأسرة (كلما انخفض كان أفضل)

مؤشر القدرة على تحمل تكاليف القروض: هو عكس نسبة الرهن العقاري من الدخل وهي: ١٠٠ % / نسبة التمويل العقاري من الدخل

القطاع السكني (نسب التملك)

- تهدف استراتيجية برنامج الإسكان ضمن رؤية ٢٠٣٠ إلى توفير حلول سكنية تلائم احتياجات الأسر السعودية وقدراتها المالية، لتحسين الظروف السكنية الحالية والمستقبلية. يسعى البرنامج لتعزيز السياسات والتنظيمات لقطاع الإسكان بما يتوافق مع تطلعات رؤية ٢٠٣٠. في ٢٠٢٣، أسهمت المبادرات الحكومية في زيادة تملك المساكن عبر برامج ضمان الرهن العقاري التي قدمت تمويلًا لأكثر من ٩٦,٠٠٠ أسرة، ودعمت أكثر من ٢٠,٠٠٠ أسرة ضمن برنامج الإسكان التنموي. كما أطلقت ضمانات جديدة لمبيعات العقارات على الخارطة لتسهيل الوصول للمشاريع قيد التطوير.



وفقاً لأخر تحديث رسمي نُشر في عام ٢٠٢٣

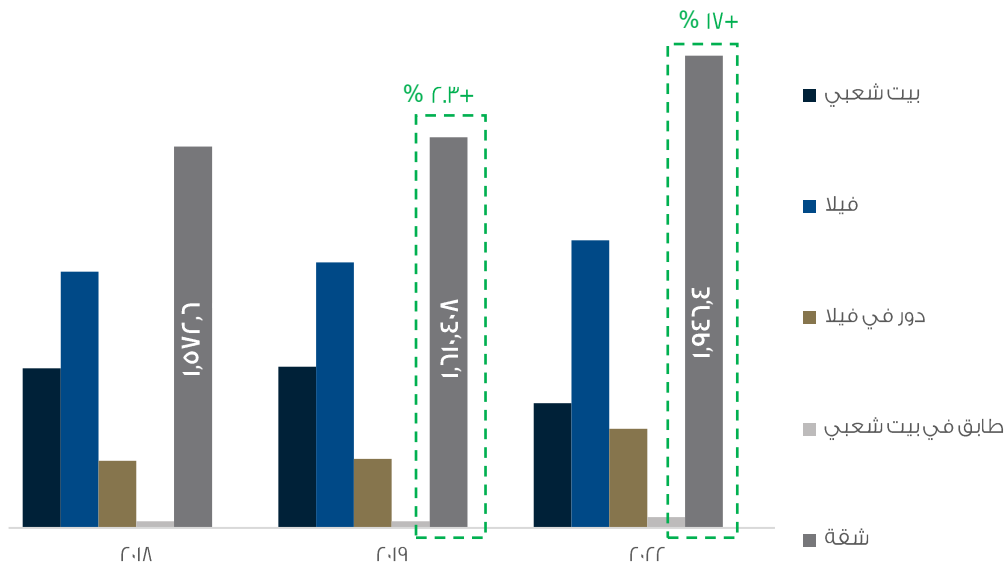
١٣.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

الفجوة بين العرض والطلب

- تشهد المملكة نمواً في عدد السكان بما يتماشى مع هدفها لعام ٢٠٣٠، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على الخدمات السكنية. ومع توقع زيادة عدد الوافدين بحلول ٢٠٣٠، قد ترتفع معدلات إيجار الوحدات السكنية، حيث بدأ بعض ملاك العقارات بتأجير منازلهم للاستفادة من الطلب المتزايد. ورغم المشاريع السكنية الكبيرة التي أطلقتها وزارة الإسكان في السنوات الأخيرة وخططها لمشاريع إضافية، لا تزال الفجوة بين العرض والطلب قائمة، حيث تبقى محفزات الطلب قوية في مختلف أنحاء المملكة.
- منذ إطلاق برنامج الإسكان في ٢٠١٨ وحتى نهاية ٢٠٢٣، عززت الوزارة المعروض العقاري بطرح أكثر من ٤٥٠ ألف وحدة وأرض سكنية. وتسعى المملكة لمواصلة هذا التوسع بهدف الوصول إلى قرابة مليون وحدة سكنية جديدة بحلول عام ٢٠٣٠ بالشراكة مع شركات التطوير العقاري.
- يشهد سوق العقارات في مدينة الرياض نمواً كبيراً مستفيداً من نشاط الحركة التجارية وارتفاع عدد السكان. وتواجه الرياض عجزاً في المعروض نظراً للنمو المستمر في عدد السكان والذي يصل حالياً إلى حوالي ٨.٥ مليون نسمة، وحسب التقديرات سيصل عدد السكان في الرياض إلى ١٠ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٣٠. ويُعد معدل عدد السكان لكل وحدة سكنية في الرياض مرتفعاً مقارنة ببعض المدن داخل وخارج المملكة، مما يعكس الحاجة إلى تطوير المزيد من الوحدات السكنية لمواكبة التغيرات الديموغرافية المتسارعة حيث يبلغ معدل الوحدات السكنية في الرياض ما يقارب ٥.٦ شخص لكل وحدة سكنية

تقديرات عام (2024)	عدد السكان السعوديين	رؤية ٢٠٣٠ المملكة العربية السعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA	عدد السكان السعوديين	عدد الوحدات السكنية المعروضة من قبل وزارة الاسكان بالشراكة مع شركات التطوير العقاري حوالي 1 مليون وحدة سكنية
	34 مليون نسمة		50 مليون نسمة	
	عدد الوافدين		عدد الوافدين	
	14 مليون نسمة		25 مليون نسمة	

- تشير التوجهات إلى زيادة الطلب على الشقق أو الوحدات الأصغر لزيادة مواءمتها للأسر الصغيرة وغيرها.

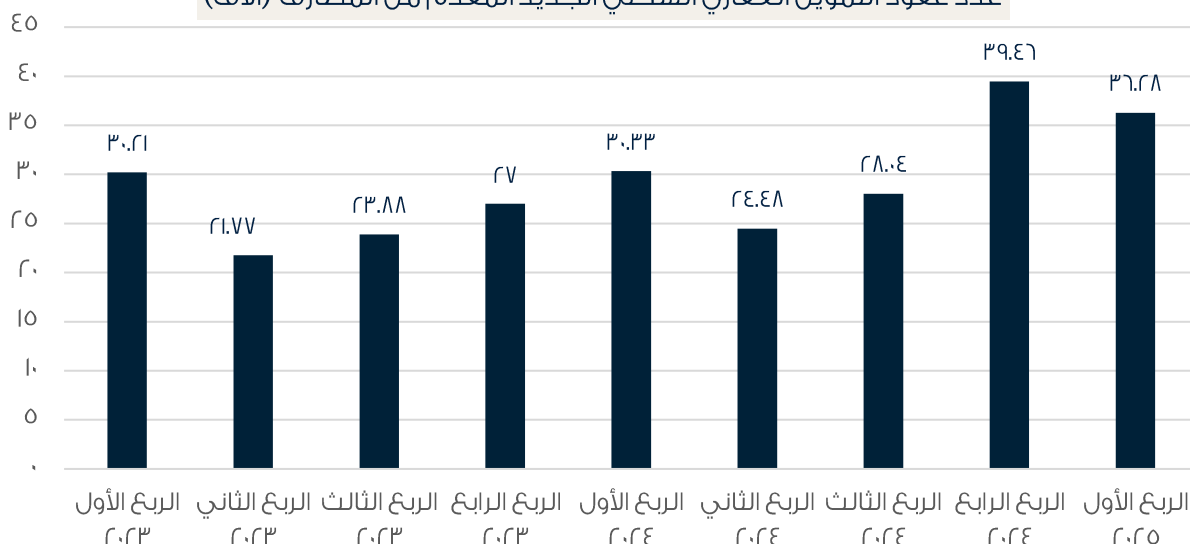


١٣.١ نظرة على القطاع العقاري على مستوى المملكة

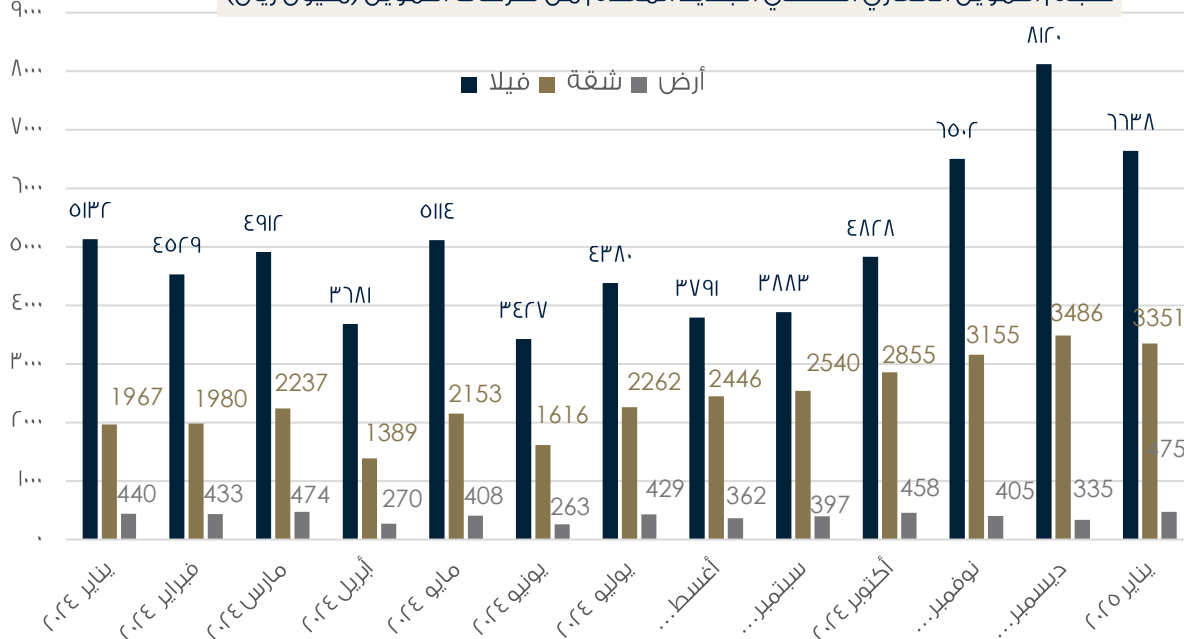
القطاع السكني (التمويل)

- وفقاً لبيانات البنك المركزي السعودي (ساما)، بلغت قيمة التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من قبل البنوك ١٠.٥ مليار ريال سعودي في شهر يناير ٢٠٢٥، مسجلة بذلك زيادة بنسبة ٣٩% مقارنة بنفس الشهر من العام السابق ٢٠٢٤. وبلغ عدد العقود الموقعة بين البنوك والأفراد حوالي ١٣.٤ ألف عقد. كما ارتفع متوسط قيمة القروض العقارية الجديدة إلى ٧٨٠,٠٠٠ ريال سعودي، مسجلاً زيادة بنسبة ٩% مقارنة بشهر يناير ٢٠٢٤.

عدد عقود التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من المصارف (الآلاف)



حجم التمويل العقاري السكني الجديد المقدم من شركات التمويل (مليون ريال)

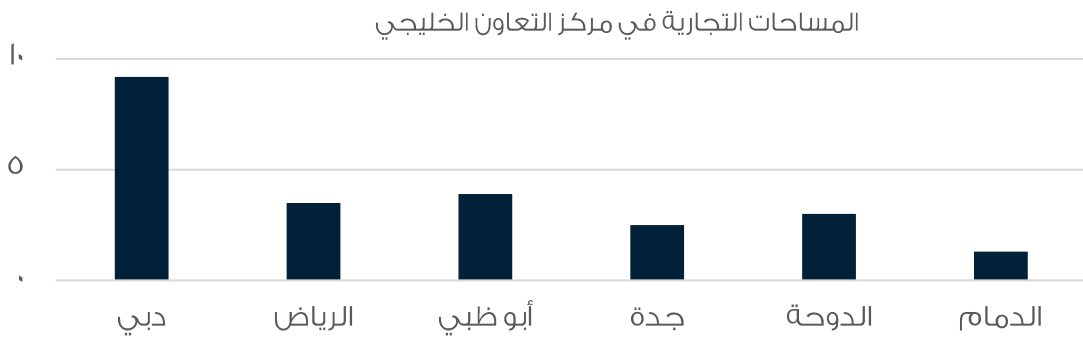


لا تشمل مبلغ الفائدة على التمويل

١٣.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع التجاري

- تتصدّر الرياض نمو المساحات التجارية في المملكة، حيث بلغ معدل الإشغال ٩٠%. وتبلغ المساحات التجارية الحالية في المدينة حوالي ٣.٦ مليون متر مربع، مع إضافة ٢٧,٠٥٠ مترًا مربعًا خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤. ومن المتوقع أن ترتفع المساحات المتاحة بنسبة ٢٨% لتصل إلى ٤.٦ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٢٦، ورغم أن الرياض تُعد ثاني أكبر مدينة في المنطقة من حيث المساحات التجارية، إلا أنها لا تزال أقل بنحو ٥٠% مقارنة بدبي. ومع التوجّه نحو تحويل الرياض إلى مركز اقتصادي عالمي، يُتوقع أن تسجّل المدينة نموًا متسارعًا في المساحات التجارية لتلبية الطلب المستقبلي. وعلى الرغم من توافر مساحات تجارية كبيرة حاليًا، إلا أنها لا تتناسب مع عدد السكان، الذي يُعادل تقريبًا ضعف عدد سكان دبي، ما يشير إلى وجود فجوة واضحة في حجم المساحات التجارية. وتزداد أهمية معالجة هذه الفجوة في ظل التوقعات بحدوث نمو سكاني كبير في الرياض بحلول عام ٢٠٣٠.



القطاع التجاري (الرياض – الربع الأول ٢٠٢٥)

- يواصل قطاع التجزئة في الرياض تطوّره، مع تركيز متزايد على مشاريع الترفيه وأنماط التجزئة المرتبطة بأساليب الحياة، والتي تُشكّل العنصر الأبرز في خطط التطوير والعروض الجديدة المنتشرة في مختلف أنحاء المدينة. وخلال الـ ٢٤ شهرًا الماضية، تمّت إضافة أكثر من ٧٣,٠٠٠ متر مربع إلى قطاع التجزئة.

أبرز المشاريع التجارية في الرياض

- البجيري
- ذا زون
- واجهة روشن
- فيراند (Veranda F&B)
- البوليغارد
- ميدتاون
- تركي سكوير
- ريغر شووك
- فيا رياض
- جوي أفينيو
- يو ووك (U Walk)

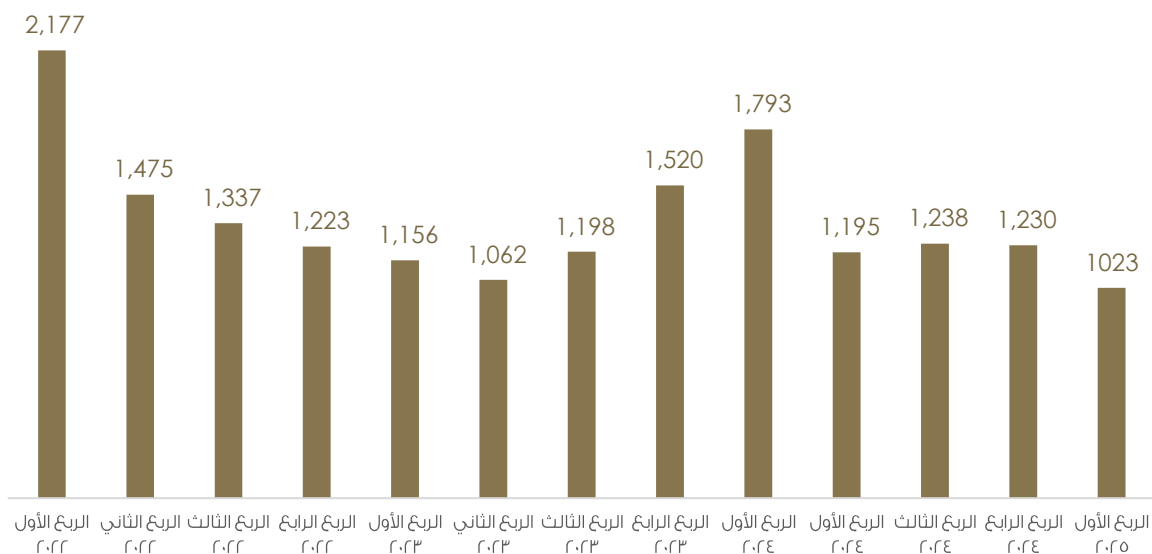
أبرز المشاريع التجارية في الرياض

- المعروف الحالي من المساحات: ٤٥٢,٨٠٠ م²
- المعروف المستقبلي بحلول ٢٠٢٧: ٢٣٢,٠٠٠ م²
- إجمالي المعروف المتوقع بحلول ٢٠٢٧: ٦٨٤,٨٠٠ م²
- عدد المشاريع التطويرية الجاري تنفيذها: ٢٧
- متوسط الإشغال (قطاع الأطعمة والمشروبات): ٨٤%
- عدد المشاريع التطويرية المستقبلية: ٦
- عدد المشاريع في ٢٠٢٧: ٣٣
- متوسط معدل الإشغال: ٩٦%
- متوسط سعر الإيجار: ٢,٣٦٠ ريال سعودي

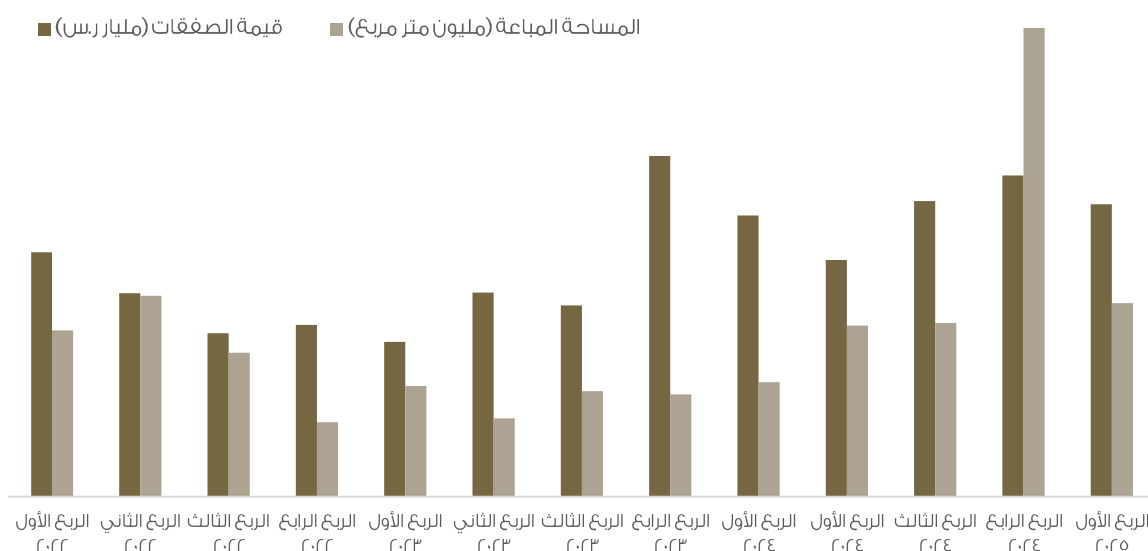
١٣.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع التجاري

• عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة الرياض



مقارنة بين المساحات المباعة وقيمتها



١٣.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

فئات المباني المكتبية

الفئة (ج)	الفئة (ب)	الفئة (أ)
تُصنّف هذه المباني ضمن أدنى فئة في تصنيف مباني المكاتب، وتحتاج إلى تجديد شامل. • مباني قديمة ذات بنية تحتية محدودة. • تصميم ضعيف ومرافق قديمة وغير محدثة. • تقع في مناطق منخفضة الطلب، مما يؤدي إلى معدلات شغور مرتفعة. • أسعار إيجار منخفضة مقارنة بمتوسط السوق.	مبان أقدم قليلاً ولكن تتم صيانتها بشكل جيد، ومؤجرة لمستأجرين من الطبقة المتوسطة والوسطى العليا. • مع التجديد، يمكن ترقيةها إلى مكاتب من الفئة أ • مباني قديمة نسبياً • الأثاث والتشطيبات بجودة جيدة • صيانة وأمن على مستوى جيد • أسعار الإيجار متوسطة أو أعلى من المتوسط	تشمل هذه المشاريع الأحدث والأفضل في السوق، حيث تستقطب المستأجرين الأكثر تميزاً الذين يدفعون أعلى معدلات الإيجار. • تقع هذه الأبراج الشاهقة في الحي التجاري المركزي وفي مناطق معروفة، وتتميز بتصاميم معمارية فريدة. • كما توفر هذه المشاريع مكاتب مصانة ومخدومة جيداً، مع توفر مواقف سيارات واسعة ومساعد كافية لتلبية احتياجات المستأجرين.

نظرة عامة على سوق المكاتب في الرياض

• معدلات الإشغال:

مكاتب الفئة أ: سجلت معدل إشغال بلغ ٩٨%،

زيادة قدرها ٨% مقارنة بالعام الماضي.

مكاتب الفئة ب: شهدت ارتفاعاً في الإشغال

بنسبة ٨%، ليصل إلى ٩١% بنهاية عام ٢٠٢٤.

• برنامج المقرات الإقليمية

• ساهم البرنامج في تسريع نمو الإيجارات، من

خلال استهداف زيادة عدد المقرات الإقليمية

من ٣٥٠ مقرراً حالياً إلى ٤٨٠ مقرراً بحلول عام ٢٠٣٠،

وفقاً لوزارة الاستثمار السعودية.

• معروض المكاتب:

من المتوقع أن يصل إجمالي المعروض إلى ٦.٩

مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٢٦.

• نمو إيجارات المكاتب

استمرت إيجارات المكاتب في الرياض بالارتفاع،

مدفوعة بزيادة الطلب المتنامي.



إيجارات المكاتب:

الفئة أ

ارتفعت الإيجارات بنسبة ٨% على أساس سنوي، لتصل إلى ٢,٠٠٥ ريال/م².

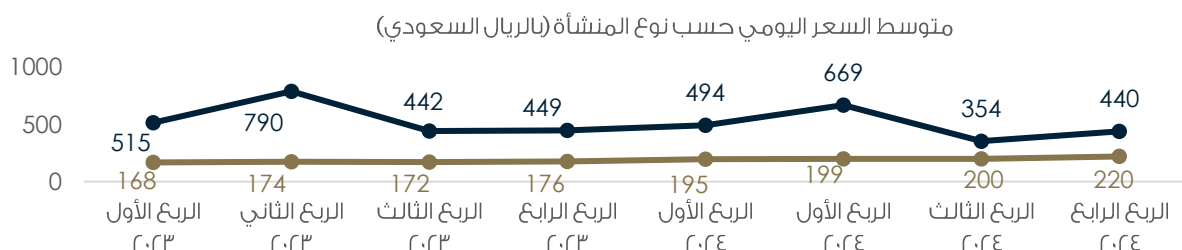
الفئة ب

سجلت ارتفاعاً بنسبة ٢٦% على أساس سنوي، لتصل إلى ١,٢٢٥ ريال/م².

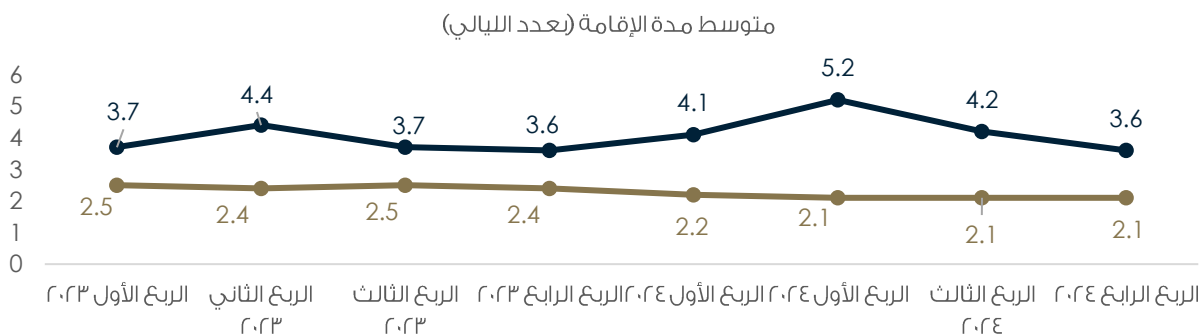
١٣.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع الفندقى

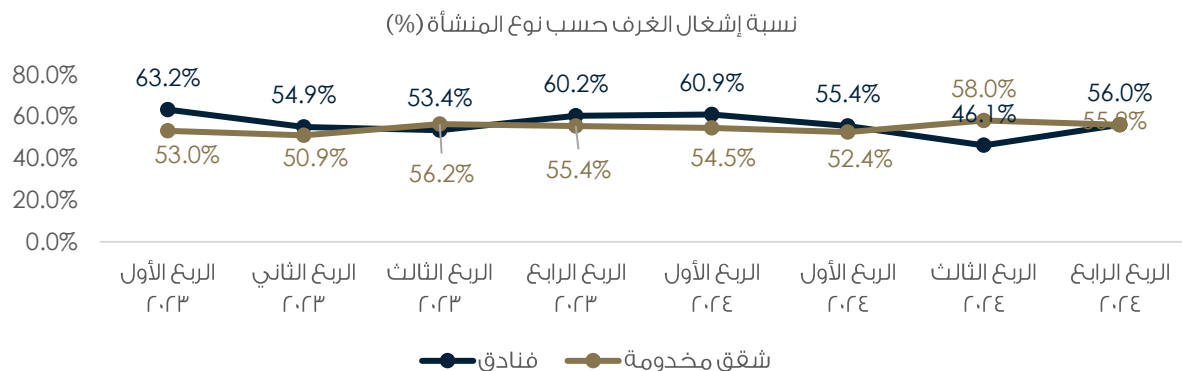
- في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، بلغ متوسط سعر الغرفة الفندقية اليومية ٤٤٠ ريالاً سعودياً، بانخفاض بنسبة ٢.١% مقارنة بـ ٤٤٩ ريالاً في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما متوسط السعر اليومي للشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى، فقد ارتفع بنسبة ٥.١% ليصل إلى ٢٢٠ ريالاً مقارنة بـ ١٧٦ ريالاً في نفس الفترة من عام ٢٠٢٣.



- بلغ متوسط مدة الإقامة في الفنادق خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ حوالي ٣.٦ ليلة، وهو نفس المعدل في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، بينما بلغ متوسط الإقامة في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى ٢.١ ليلة، مسجلاً انخفاضاً بنسبة ١.٢% مقارنة بـ ٢.٤ ليلة في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣.

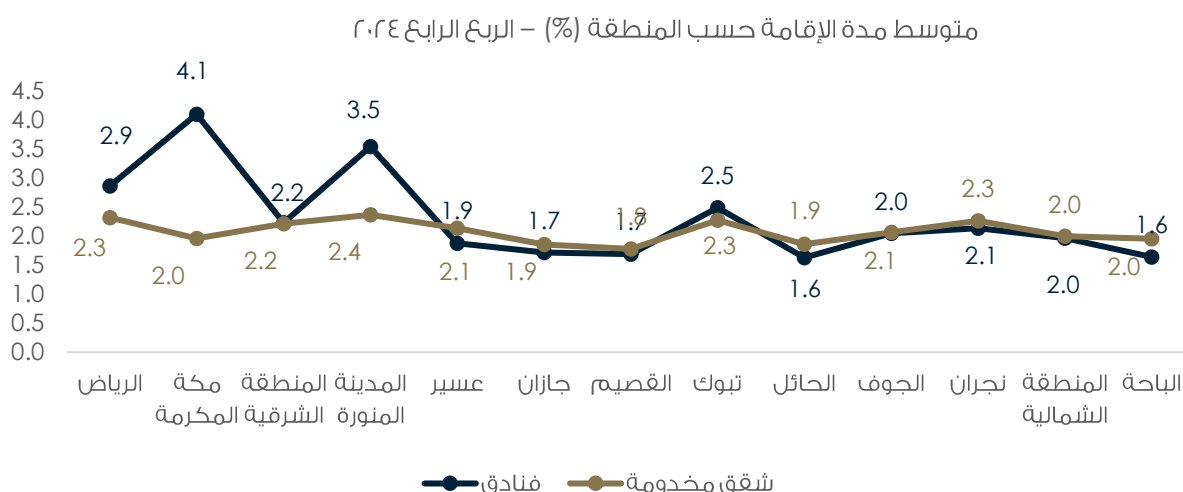
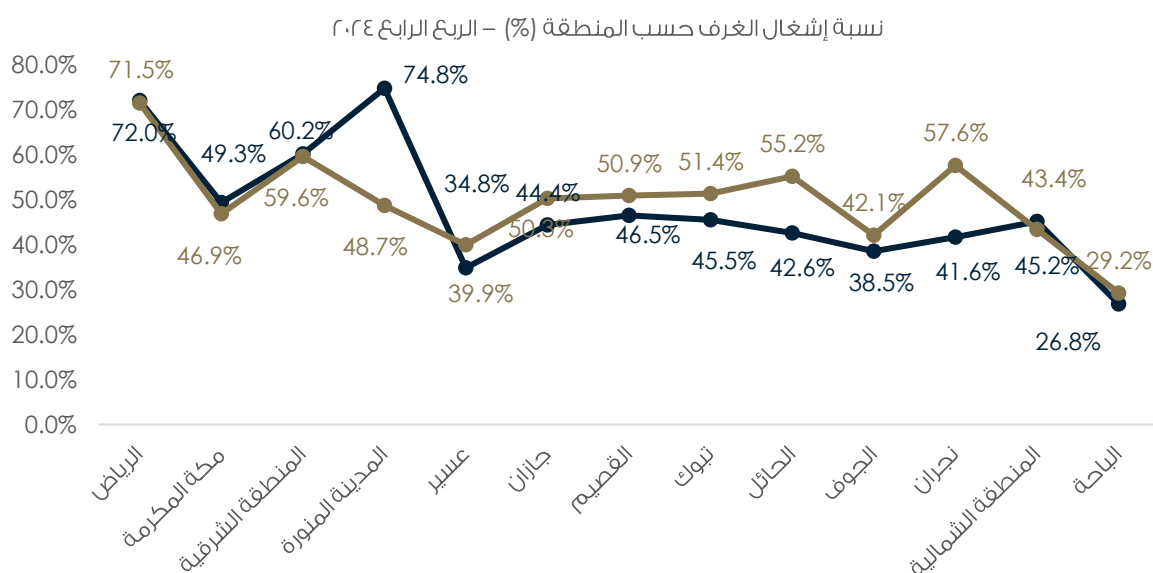
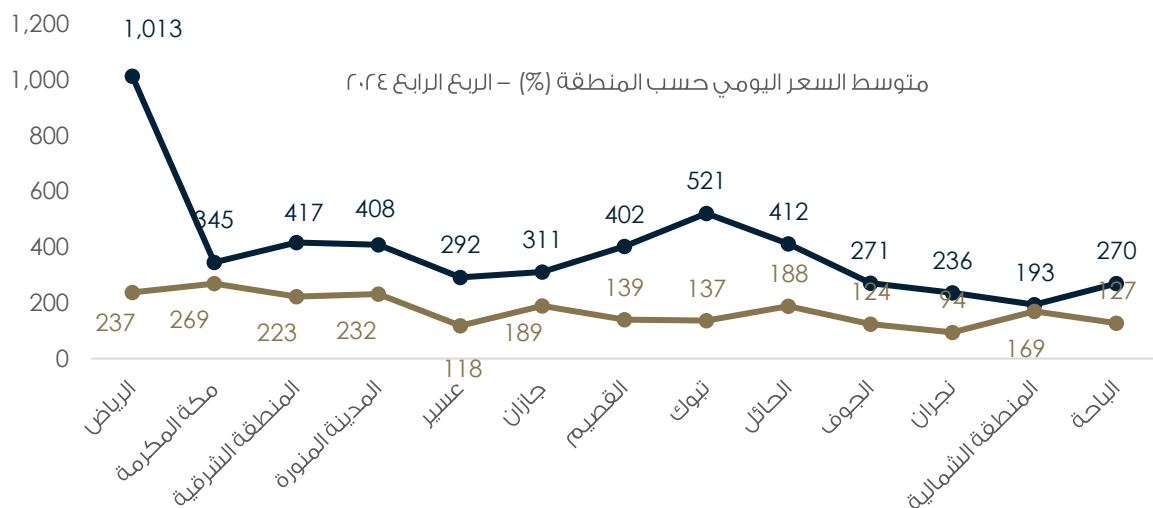


- في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، وصلت نسبة إشغال الفنادق إلى ٥٦%، منخفضة بمقدار ٤.٣ نقاط مئوية مقارنة بـ ٦٠.٢% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣، ويرجع ذلك إلى زيادة عدد الفنادق المرخصة.
- أما نسبة الإشغال في الشقق الفندقية والمرافق الضيافية الأخرى فارتفعت قليلاً لتصل إلى ٥٥.٩%، بزيادة ٠.٥ نقطة عن ٥٥.٤% في نفس الربع من عام ٢٠٢٣ وبطول نهاية الربع الرابع من عام ٢٠٢٤.



١٣.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع الفندقى

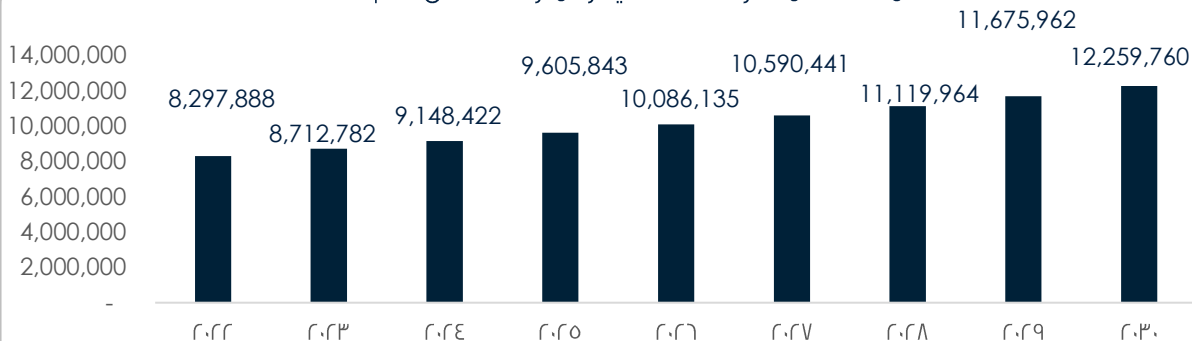


١٣.٢ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الرياض

القطاع الصناعي

- تظهر استراتيجيات وخطط الحكومة للقطاع الصناعي واللوجستي حجم القطاع وقوته، مما يعزز نموه وأهميته المتزايدة.
- تهدف الحكومة إلى رفع نسب الإشغال في الهيئة السعودية للموانئ إلى ٧٠% من إجمالي طاقتها الاستيعابية. تبلغ طاقة ميناء جدة الإسلامي ١٣٠ مليون طن. يبلغ معدل النمو السنوي لحجم البضائع في ميناء جدة الإسلامي ١١.٢٩%، وفقاً لهدف عام ٢٠٣٠.

مساحة المستودعات الحالية والمتوقعة حتى عام ٢٠٣٠.



القطاع الصناعي بمدينة الرياض

ما زالت أنشطة التأجير تشهد طلباً قوياً في أغلب المناطق الفرعية ومن المتوقع دخول معروض جديد في شمال وشرق الرياض، إلا أن هذا المعروض لا يُعد كافياً لمعادلة الارتفاع في الإيجارات الذي تشهده المناطق الجنوبية من المدينة، مدفوعاً بالطلب القوي.

الإيجارات ومعدلات الإشغال:

ارتفع الإيجار بنسبة ١٦% ليصل إلى ٢٠٨ ريال/م².

معدل الإشغال: ٩٨%.

إيجارات المستودعات المميزة (الربع الرابع ٢٠٢٤):

تتراوح بين ١٧٠ إلى ٤٢٠ ريال.

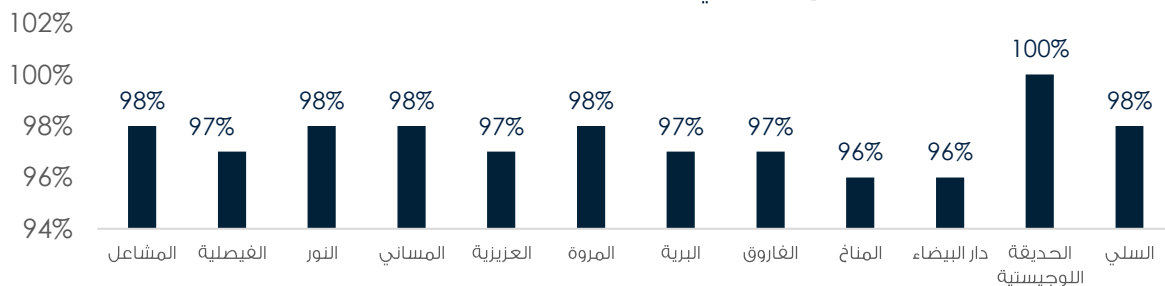
المناطق ذات التصنيف الأدنى (مثل الفيصلية والنور):

سجلت نمواً في الإيجار بنسبة ٥-١٠% مع تركيز على شغل الوحدات الشاغرة.

• سوق المستودعات

السلي: يشهد نشاط تأجيري قوي، لكن نمو الإيجار أقل من ٢٠% بسبب ارتفاع معدلات الإشغال مسبقاً.

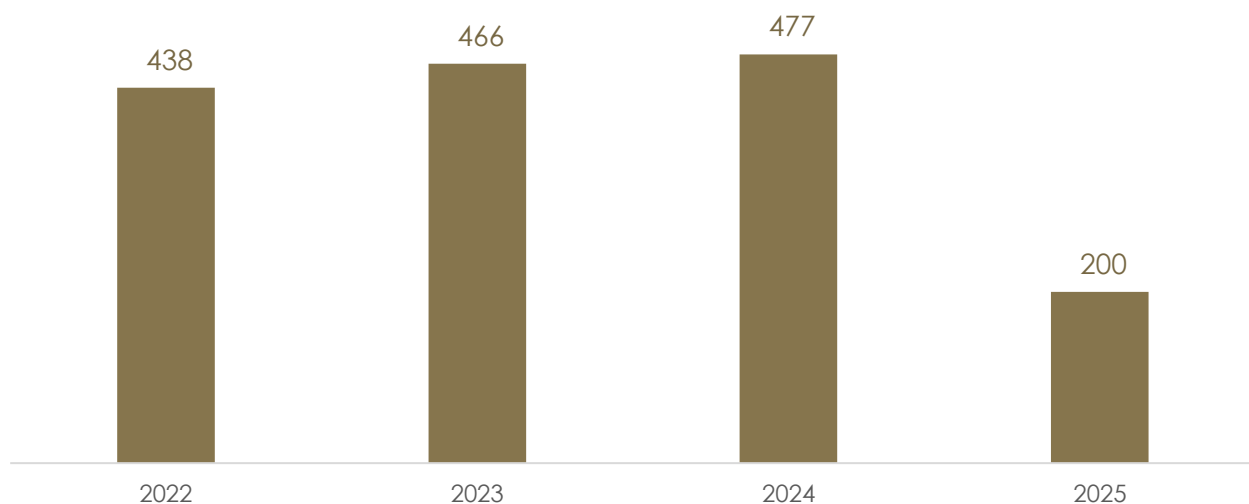
نسب الإشغال في المناطق الصناعية الرئيسية بالرياض



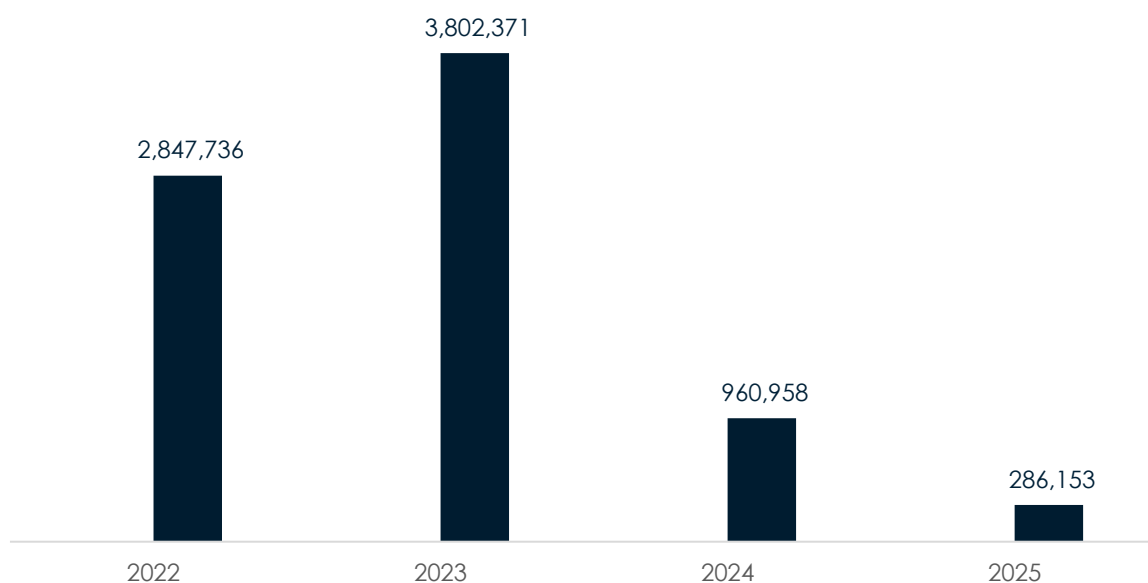
١٣.٣ نظرة على القطاع العقاري بمدينة الخرج

القطاع التجاري

• عدد الصفقات التجارية المنفذة بمدينة الخرج



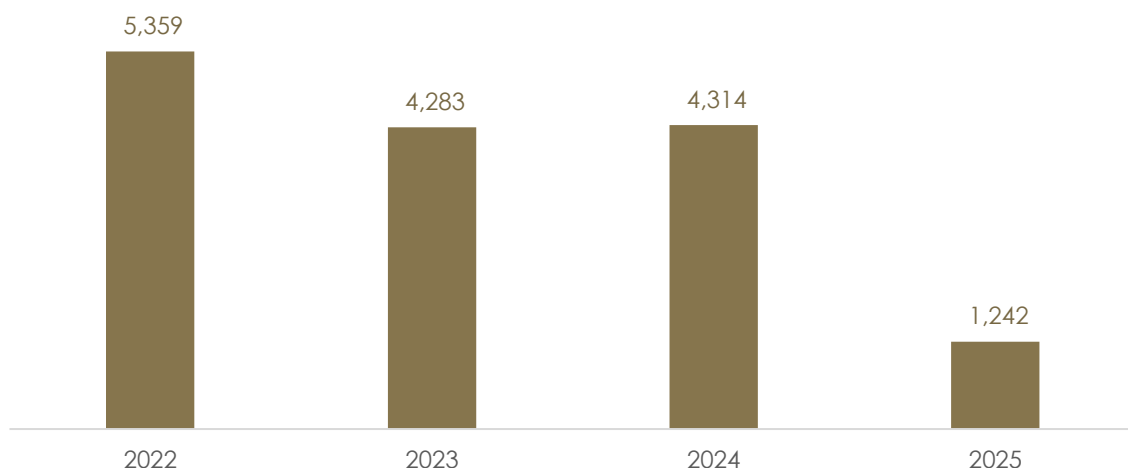
المساحات التجارية المباعة بمدينة الخرج



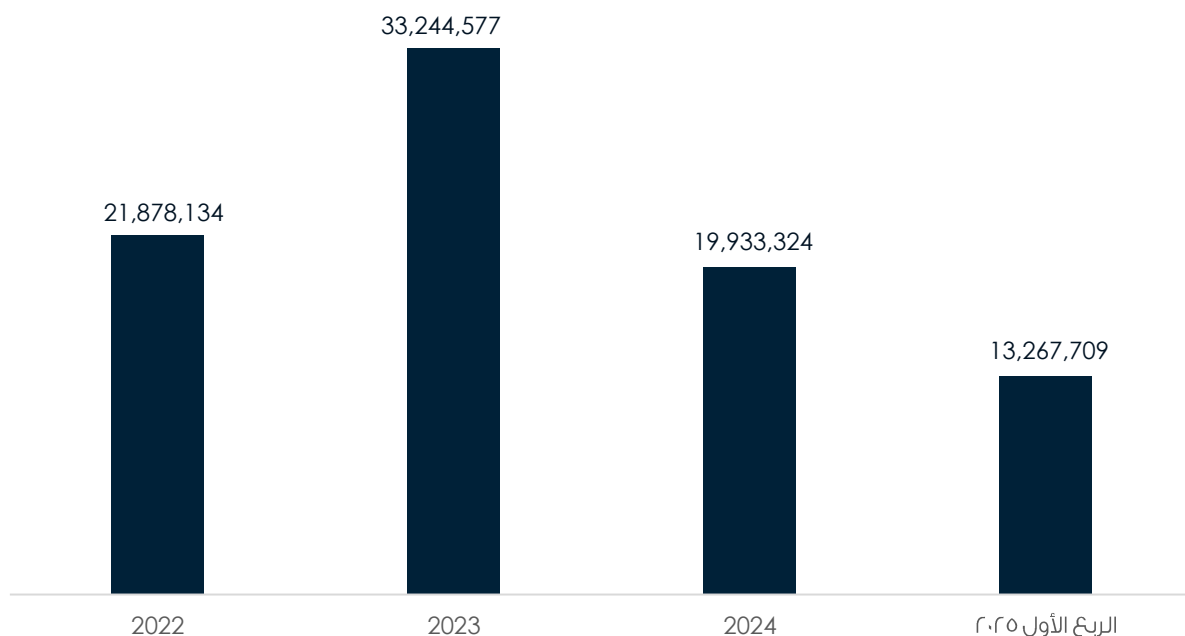
١٣.٤ نظرة على القطاع العقاري بالمنطقة الشرقية

القطاع التجاري

• عدد الصفقات التجارية المنفذة بالمنطقة الشرقية



إجمالي المساحات التجارية المباعة (المنطقة الشرقية)



بيانات العام ٢٠٢٥ حتى تاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٥

شكراً جزيلاً

نحنُ لك سندٌ
We support you